

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

NÁJEMNÉ BYTU A FAKTORY, KTERÉ JE OVLIVŇUJÍ VE VYBRANÉ LOKALITĚ V BRNĚ.

APARTMENT RENT AND THE FACTORS THAT INFLUENCE IT IN A SELECTED BRNO
LOCATION.

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. ROMAN HLAVENKA

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. ROMANA HORŇÁKOVÁ, BA.

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2014/2015

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Roman Hlavenka

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Nájemné bytu a faktory, které je ovlivňují ve vybrané lokalitě v Brně.

v anglickém jazyce:

Apartment rent and the factors that influence it in a selected Brno location.

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude v prvním kroku zjistit průzkumem trhu ve vybrané lokalitě v Brně, jaká je výše obvyklého nájemného v bytech. V druhém kroku vyhodnotit, zda má vliv na výši nájemného vybavení bytu, velikost bytu, lokalita apod. Práce by měla dvě části, textovou a grafickou. V grafické části by byly v měřítku katastrální mapy vyznačeny oblasti se stejnou výší nájemného (tj. čtyři ceny v jedné oblasti: pro byt 1+1, 2+1, 3+1 a větší).

Cíle diplomové práce:

Na základě průzkumu trhu zjistit, jak se pohybuje výše nájemného ve vybrané lokalitě v Brně. Dále zjistit, jak se tato výše mění dle vybavení a velikosti bytu.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Soudní inženýrství. 1. vydání (dotisk 1999). Brno: CERM, s.r.o. červen 1997(dotisk 1999). 725 s. ISBN 80-7204-057- X (ISBN 80-7204-133-9).

BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

Inzerce a informace z realitních kanceláří

Vedoucí diplomové práce: Ing. Romana Hornáková, BA.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2014/2015.

V Brně, dne 8.10.2014

L.S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
Ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce na téma „Nájemné bytu a faktory, které je ovlivňují ve vybrané lokalitě v Brně“ se věnuje analýze a porovnání výše nájemného v nabízených bytech v určitých brněnských lokalitách. Zabývá se faktory, které mají vliv na rozdílnou výši nájmu. Získané údaje jsou rozděleny do kategorií podle velikosti, a to 1+1 a 1+kk, 2+1, 2+kk, 3+1, 3+kk, 4+1 a 4+kk. Pro každou kategorii je vytvořena cenová mapa. Výsledky jsou shrnuty do tabulek a grafů a závěrem zhodnoceny i textově.

Abstract

Diploma thesis on the subject „Apartment rent and the factors that influence it in a selected Brno lokativ“ is dedicated to the analysis and comparison of the amount of the rent in the offered flats in certain aboriginal sites. It deals with the factors that have an effect on the varying amount of the lease. The obtained data are divided into categories according to size, and 1+1 and 1+kk, 2+1, 2+kk, 3+1, 3+kk, 4+1 and 4+kk. For each category is created map. The results are summarized in tables and charts, and finally, evaluated and textually.

Klíčová slova

Byt, nájem, nájemní bydlení, cenová mapa, lokalita, podlahová plocha

Keywords

Apartment, rent, rental housing, map of prizes, location, floor area

Bibliografická citace

HLAVENKA, R. Nájemné bytu a faktory, které je ovlivňují ve vybrané lokalitě v Brně. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015. 108 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Romana Horňáková, BA.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Nájemné bytu a faktory, které je ovlivňují ve vybrané lokalitě v Brně“ vypracoval samostatně pod vedením Ing. Romany Horňákové, BA a uvedl v ní všechny použité literární a jiné odborné zdroje.

V Brně, 21. května 2015

.....
podpis studenta

Poděkování

Na tomto místě bych rád poděkoval všem, kteří mi byli nápomocni při tvorbě mojí práce. Zejména chci poděkovat své vedoucí diplomové práce paní Ing. Romaně Horňákové, BA za cenné připomínky a odborné rady týkající se problematiky.

Dále se chci poděkovat svým rodičům, kteří mě po celou dobu studia motivovali a podporovali k naplňování svých studijních cílů.

OBSAH

1 ÚVOD.....	10
2 ZÁKLADNÍ POJMY.....	11
2.1 BYTOVÝ DŮM	11
2.2 BYT	11
2.3 DISPOZICE BYTU	12
2.4 SOUČÁST A PŘÍSLUŠENSTVÍ BYTU	12
2.5 PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU.....	13
2.6 FORMY BYDLENÍ.....	14
2.6.1 Vlastnický sektor	14
2.6.2 Družstevní sektor.....	15
2.6.3 Nájemní sektor.....	16
2.6.4 Neziskové nájemní bydlení	18
2.7 NÁJEMNÍ SMLOUVA	18
2.8 POVINNOSTI NÁJEMCE PO DOBU TRVÁNÍ NÁJMU	19
2.9 POVINNOSTI PRONAJÍMATELE PO DOBU TRVÁNÍ NÁJMU.....	20
2.10 NÁJEM, PODNÁJEM.....	20
2.11 POVINNOSTI NÁJEMCE PO SKONČENÍ NÁJMU	22
2.12 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ VÝŠI NÁJMU, RESPEKTIVE CENU NEMOVITOSTI	23
3 MĚSTO BRNO.....	26
3.1 DOPRAVA	26
3.2 ČLENĚNÍ BRNA	27
3.2.1 Městská čtvrť Zábrdovice.....	30
3.2.2 Městská čtvrť Veveří.....	31
4 ANALÝZA TRHU S NÁJEMNÍMI BYTY	32
4.1 ANALÝZA BYTŮ V LOKALITĚ KOLEM ULICE BRATISLAVSKÁ	32
4.1.1 Databáze bytů dispozice 1+1, 1+kk.....	32

4.1.2 Databáze bytů dispozice 2+1, 2+kk.....	43
4.1.3 Databáze bytů dispozice 3+1, 3+kk.....	54
4.1.4 Databáze bytů dispozice 4+1, 4+kk.....	59
4.1.5 Souhrn získaných výsledků v oblasti kolem ulice Bratislavská	64
4.2 ANALÝZA BYTŮ V LOKALITĚ KOLEM ULICE VEVEŘÍ	66
4.2.1 Databáze bytů dispozice 1+1	66
4.2.2 Databáze bytů dispozice 2+1, 2+kk.....	76
4.2.3 Databáze bytů dispozice 3+1, 3+kk.....	88
4.2.4 Databáze bytů dispozice 4+1, 4+kk.....	95
4.2.5 Databáze bytů dispozice 5+1, 5+kk.....	96
4.2.6 Souhrn získaných výsledků v oblasti kolem ulice Veverčí	98
4.3 VYHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ Z VYBRANÝCH LOKALIT	100
ZÁVĚR.....	103
SEZNAM ZDROJŮ.....	104
SEZNAM OBRÁZKŮ.....	105
SEZNAM TABULEK	108

1 ÚVOD

Bydlení je základní lidská potřeba, která v nás evokuje pocit bezpečí, zázemí a soukromí. Je to místo, o kterém každý z nás sní a rád se tam po pracovním náročném dni vrací. Tato potřeba bydlení je nenahraditelná a má obrovský vliv na výslednou kvalitu života každého z nás.

Výběr vhodného vlastního bydlení je náročný proces, zejména z hlediska časového i finančního. I když v současnosti je na trhu s nemovitostmi dostatečné množství nabízených bytů či domů, je celkem složité vybrat si jeden, který budeme nazývat domovem. Každá individualita má vlastní představu o dokonalém bydlení, kde by chtěl strávit zbytek života. Největší omezení při výběru bydlení je finanční hledisko. Pak nastává otázka pro jedince, zdali je pro ně výhodnější vlastní bydlení nebo bydlení v nájmu. I proto je vhodné znát problematiku výběru a faktory, které ovlivňují výši nájemného a ceny bytů.

V této diplomové práci bude detailně rozebrána problematika nájemního bydlení. Úlohou bude zjistit, jak se pohybuje výše nájemného ve vybraných lokalitách města Brna a jak se mění s narůstající podlahovou plochou.

Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. V první kapitole teoretické části půjde o to, abychom se seznámili se základními pojmy a pochopili a objasnili jejich význam.

V druhé kapitole teoretické části budou popsány základní informace o městě Brno, jako jsou popis města, doprava a členění. A následně budou popsány vybrané městské čtvrtě, ve kterých budeme dále porovnávat a analyzovat výši nájemného nabízených bytů na trhu s nemovitými věci.

V praktické části bude vykonána již zmíněná analýza nájemného v bytech v daných lokalitách. Byty budou rozděleny do jednotlivých velikostních kategorií, výsledky porovnání graficky zpracovány a vyhodnoceny.

Na závěr budou vyhodnoceny výstupy dosažené v praktické části práce.

2 ZÁKLADNÍ POJMY

V následujících částech této práce se budou rozebírat a definovat základní pojmy související se zadáním diplomové práce. Půjde o to, abychom lépe pochopili problematiku a ujasnili si pojmy jako bytový dům, byt, jaké poznáme dispozice bytu, formy bydlení a veškeré náležitosti spojené s nájemním bydlením.

2.1 BYTOVÝ DŮM

Bytový dům je budova, která je určena k bydlení. Pozůstává s vícerych bytů majících společný vstup z veřejné a domovní komunikace. Podlahová plocha místností určených k bydlení je zde větší jak 50 procent z celkové podlahové plochy. Na rozdíl od rodinného domu má více jak tři samostatné byty a dvě nadzemní podlaží.

2.2 BYT

Podle Nového občanského zákoníku je byt v zákoně číslo 89/2012, § 2236 definován jako: „*Místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají - li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.*“^[1]

Z tohoto zákona je možné vyvodit, že i když prostory k pronajmutí nejsou kolaudačním rozhodnutím usneseny jako byt, lze uzavřít smlouvu o nájmu bytu. Důležité je, jestli jsou pronajaté prostory způsobilé k bydlení. Na druhou stranu, může být tato skutečnost stavebním úřadem sankciována, protože dané obývané prostory jsou využívány k jinému účelu, než je uveden účel užívání v kolaudačním protokolu. Na platnost uzavřené nájemní smlouvy to ale i tak nemá vliv, z důvodu oddělení oblasti veřejnoprávní regulace od oblasti soukromoprávního závazkového vztahu.

2.3 DISPOZICE BYTU

1+0 -	byt se skládá z jedné místnosti, předsíně a sociálního zařízení, ale bez kuchyně a kuchyňského koutu
1+ kk -	v bytě se nachází jedna obytná místnost s kuchyňským koutem, předsíní a sociální zařízení
1+1 -	byt složen z jedné obytné místnosti, další místnosti pro kuchyň, předsíně a sociálního zařízení
2+kk -	byt má dvě místnosti, z kterých je jedna kuchyň, dále sociální zařízení a předsíní
2+1 -	byt se skládá ze dvou místností, kuchyně jako samostatné místnosti, předsíně a sociálního zařízení
3+kk, 3+1, 4+kk-	definice analogicky doplnitelná podle předcházejících

Atypické uspořádání - jiné uspořádání, než výše uvedené typy dispozic

2.4 SOUČÁST A PŘÍSLUŠENSTVÍ BYTU

Podle § 505 NOZ je součást bytu definována následovně: „*Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotila.*“ [2]

Z této definice vyplývá, že součást bytu podle její povahy a rizika oddělení celku k danému bytu náleží. Kdyby se od bytu oddělila, byt by se znehodnotil. Mezi součásti bytu se řadí například lokální kotle ústředního topení a teplé užitkové vody, vnitřní rozvody, vstupní dveře, okna, podlahová krytina a vše co je s bytem pevně zabudováno.

V § 510 uvádí NOZ definici příslušenství bytu takto: „*Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je - li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla - li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.*“ [3]

Je to část bytu, která s bytem souvisí a dá se od něho oddělit, aniž by se sám znehodnotil. Mezi příslušenství bytu se řadí věci, které se považují za samostatné

a samostatně obchodovatelné věci a nejsou přiřazeny k součásti bytu. Jsou to zejména sklepy, komory, klimatizační jednotky, koupelna, prostory, které se nacházejí mimo byt, např. sklepy. Příslušenství slouží k prospěšnějšímu, snazšímu a efektivnějšímu hospodářskému, nebo jinému využívání bytu.

2.5 PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU

Možnost výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce je definován v § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

„Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařízeníové předměty ve vnitřní ploše bytu.“ [4]

Tato vyhláška hovoří, že podlahová plocha je tvořena půdorysnou plochou všech místností, do které se započítávají i stěny, pilíře, komíny, sloupy, všechny ostatní svislé konstrukce uvnitř bytu a zabudované předměty. Zabudovanými předměty se rozumí například vana nebo vestavěné skříně. Sklep se započítává jen za podmínky, že není ve formě sklepních kójí, ale je postaven jako uzavřená sklepní místnost. Nezapočítávají se pouze terasy a balkony. Výpočet podlahové plochy se měří v metrech čtverečních se zaokrouhlením na jedno desetinné místo. Pro stanovení práv a povinností vlastníků bytových jednotek je výměra podlahové plochy v bytové jednotce důležitým kritériem. Vytyčení jednotek podle nového občanského zákoníku v sobě pojímá kromě bytu i podíl na společných částech bytového domu.

2.6 FORMY BYDLENÍ

Prostřednictvím uživatelských a vlastnických práv k nemovité věci se bydlení rozděluje do čtyř základních forem.

Základní sektory bydlení:

- Vlastnický sektor
- Družstevní sektor
- Nájemní sektor
 - Soukromý nájemní sektor
 - Veřejný nájemní sektor
- Neziskový nájemní sektor

2.6.1 Vlastnický sektor

Vlastnický sektor bydlení je z historického hlediska nejpůvodnější formou bydlení. Je to způsob bydlení, kdy je uživatel a vlastník domu nebo bytu tatáž osoba, která s ním může nakládat libovolně, podle svých představ a potřeb, například prodat, pronajmout, zastavit aj.

Bydlení ve vlastním domě je považováno za symbol nejvyšší možné úrovně bydlení, kterou můžeme získat. [5]

Patří mezi nejčastěji zastoupeným sektorem.

Dělí se na:

1. Vlastnictví bytů
2. Vlastnictví domů

Při vlastnickém bydlení v bytových domech se kombinuje vlastnictví bytové jednotky a vlastnictví společných částí bytového domu. Opravu, provoz a správu společných částí bytového domu, kterými se rozumí vše mimo bytů nebytových prostor, má na starosti společenství vlastníků jednotek. Je to právnická osoba, zajišťující také pojištění celého domu,

rozúčtování a dodávek služeb. Společenství vlastníků jednotek se zakládá vždy, když dům obsahuje alespoň pět bytových jednotek, které mají nejméně tři různých vlastníků. Byty v osobním vlastnictví je možné, při dodržení stavebních předpisů, podle svých představ rekonstruovat a upravovat. Koupě bytu je v dnešní době je finančně dosti nákladné, proto tuto možnost vyhledávají nejčastěji vysoko a středněpříjmové domácnosti.

Základní doklad pro prokázání vlastnických vztahů je list vlastnictví, ale ne starší jak tři měsíce. U této formy bydlení jsou v katastru nemovitostí zapsáni přímo vlastníci jednotlivých bytů. Při více majitelích jednoho bytu v osobním vlastnictví se do katastru nemovitostí zapisují všichni tyto spoluvlastníci.

Vlastníci oproti nájemnému nebo družstevnímu bydlení neplatí žádné nájemné, jsou povinni platit „pouze“ platby za správu domu, příspěvky do fondu oprav a poplatky za vodné a stočné, elektrickou energii a plyn.

Při prodeji bytu musí prodávající zaplatit daň z převodu nemovitosti, vykázat příjem v daňovém přiznání a znaleckým posudkem doložit cenu bytu.

V dnešní době se vlastnický sektor nejčastěji rozšiřuje pomocí převodu práv z obecných a družstevních bytů do osobního vlastnictví.

Výhody a nevýhody osobního vlastnictví bytu

Výhody: volná disponibilita s bytem (prodej či pronájem další osobě), rekonstrukce a úpravy podle svých představ, odpadá nutnost platit nájemné, kupovaný byt současně použit jako zajištění pro úvěr.

Nevýhody: platba DPH za byt, příspěvky do fondu oprav, osobní odpovědnost za škody, byt sloužící jako zástava - nutnost pojištění, vysoké finanční náklady spojené s pořízením bytu.

2.6.2 Družstevní sektor

Družstevní bydlení se řadí mezi základní formy bydlení, které je ještě stále pro početnou skupinu lidí adekvátním řešením jejich bytových potřeb. Tento systém bydlení, pyšící se dlouhou historií, se opírá o přesně stanovenou právní úpravu. Je to forma bydlení

stojící na rozhraní mezi klasickým nájemním bydlením a vlastnickým bydlením. Na pořízení bytu stačí 25-30% jeho celkové ceny a zbytek ceny se platí stejně vysokými měsíčními splátkami. Díky tomu se dá k novému bytu dostat snadno i bez hypotéky. [6] Vlastníkem tohoto bytu je ale pořád bytové družstvo. Po zaplacení zbývajících částí, což představuje 70 procent, získává uživatel právo převodu bytu do osobního vlastnictví.

Při prodeji družstevních bytů nejde vlastně o prodej bytu. Jde o převod členských práv a povinností. Z tohoto převodu není nutné platit daň z převodu nemovitosti. Vlastník, čili bytové družstvo (právní osoba vznikající zápisem do obchodního rejstříku), má v pravomocích rozhodovat o všech věcech týkajících se jednotlivých bytů i celého domu. Rozhodnutí vydává představenstvo družstva na základě hlasování na členské schůzi. Bytový dům je v katastru nemovitostí evidován jako celek s jedním vlastníkem, a to družstvem. Toto družstvo pak pronajímá jednotlivé byty svým členům.

Družstevní bydlení má své výhody i nevýhody. Asi mezi největší výhody patří pořizovací cena oproti bytům, které jsou v osobním vlastnictví, rychlejší a jednodušší převod členských práv a odpadá platba daně z převodu nemovitosti a dědická daň. Další je možnost členů zúčastňovat se na činnosti družstva a odpadá ručení za závazky družstva. A mezi nevýhody by se dala zařadit skutečnost, že není možné odkoupit byt do osobního vlastnictví, nebo ho druhé osobě pronajmout, bez souhlasu bytového družstva. Nevýhoda je i to, že vždy musíme počítat s rizikem spojeným se špatným hospodařením družstva.

O rozvoj družstevního bydlení v republice se podílí Družstevní asociace České republiky. Je to národní družstevní centrála reprezentující české a moravské družstevnictví na veřejnosti i v zahraničí. Společně se svými členskými organizacemi spolupracuje s vládou, jednotlivými ministerstvy a zastupitelskými orgány, prosazuje zájmy a potřeby družstev. [7]

2.6.3 Nájemní sektor

Nájemní bydlení je jedna ze základních forem bydlení, kde se odděluje užívací právo od vlastnického. Je to stav, kdy vlastník za úplatu pronajímá byt nebo dům nájemci. Pronájem je vykonán na základě nájemní smlouvy na dohodnutou dobu. Úprava této smlouvy je uvedena v novém občanském zákoníku v paragrafu 2235 až 2301. Vlastníkem může být stát, nejčastěji na komunální úrovni jsou to obce, nebo za komerčním účelem soukromé

subjekty. Nejvíce rozšířené je bytové nájemní bydlení převážně ve městech, které využívají středně a nízkopříjmové domácnosti. Jsou to zejména starší lidi a mladší generace, například studenti a začínající budovatelé své pracovní a rodinné kariéry. Nájemce není zodpovědný za správu bytového domu ani společných částí v tomto bytě, ale jenom o menší opravy a běžnou údržbu v bytě. Při trvalém zvýšení nebo snížení počtu členů v domácnosti je nájemce povinen tuto skutečnost bezodkladně nahlásit pronajímateli písemnou formou. Pokud se tak nestane ani do dvou měsíců, kvalifikuje se to jako závažné porušení svých povinností. Právním pronajímatele je vyžadovat od nájemce placení nájemného.

Výhody a nevýhody nájemního bydlení

Výhoda nájemního bydlení spočívá v tom, že nájemci odpadá velká prvotní investice vložená do bytu a odpadá mu starost se správou domu a s údržbou bytových a nebytových prostor. Dále je tento sektor bydlení vhodná možnost pro lidi s neustálými změnami prostředí, například cestování za prací vždy do jiných měst na krátkou dobu.

Za nevýhody se pokládá hlavně vysoké tržní nájemné. Nájemné jsou platby a investice tzv. do nenávratna. A poslední a neméně důležitá je nemožnost vlastních úprav bez souhlasu majitele a celkově nakládání s bytem.

Nájemní sektor se dále dělí na soukromý nájemní sektor a veřejný nájemní sektor.

Soukromý nájemní sektor

Soukromí nájemní sektor bývá označován i jako ziskový sektor. Vlastníky bytů jsou soukromé fyzické a právnické osoby. Cílem je dosahování zisku podnikatelskou činností.

Veřejný nájemní sektor

Veřejný nájemní sektor je neziskový sektor, označován také jako sociální bydlení. Výraz „neziskový“ v této souvislosti znamená, že cílem provozování tohoto nájemního bydlení není dosažení zisku, ale uspokojení bytových potřeb určité části populace. [8]

Tato forma bydlení je určena sociálně slabším vrstvám obyvatelstva, ke kterým nepochybně patří občané v důchodovém věku, mladé rodiny s malými dětmi, lidi se zdravotními problémy a hendikepovaní. Je to vlastně skupina obyvatelstva, která si nemůže dovolit život v jiném druhu bydlení kvůli nedostatečné výši svých příjmů. Vlastníky bytů jsou většinou neziskové organizace (ve formě soukromoprávní organizace), bytové družstva, města

či obce. Smysl veřejného nájemního sektoru je poskytnout finančně méně náročné bydlení. Nájem se vypočítává z příjmů nájemníků či výše provozních nákladů a nedosahuje nákladové úrovně.

2.6.4 Neziskové nájemní bydlení

Neziskové nájemní bydlení je bydlení, které má za úkol plnit sociální cíle, zejména pomoc při bydlení sociálně slabším domácnostem, ale i o snahu vlastní finanční soběstačnosti a nezávislosti. Nájem se vypočítává čistě jen z nákladů, a to jak z provozních, tak i kapitálových. Dostupnost tohoto druhu bydlení zabezpečují určité formy financování a podpory výstavby. Jedná se například o úvěr od státu, nevratné dotace, úrokové dotace k úvěru, nebo dotace na provoz. Pro velkou poptávku po tomto bydlení se zavádí přidělový systém v podobě pořadníku.

2.7 NÁJEMNÍ SMLOUVA

Základní ustanovení § 2201 zákona č. 89/2012 nového občanského zákoníku: „*Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.*“ [9]

Nájemní smlouva je smlouva o pronájmu nemovité či movité věci mezi pronajímatelem a nájemcem a definuje práva a povinnosti mezi těmito smluvními stranami. Pronajímatel a nájemce vystupují jako právnická nebo fyzická osoba. Nájemce je v tomto vztahu žadatel o pronájem a pronajímatel je ten, který poskytuje k pronájmu určitou věc. Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat za úplaty věc k dočasnému užívání jiné osobě, tedy nájemci. Ze zákona musí mít písemnou formu a může být uzavřena buď na dobu určitou, nebo neurčitou. Jakmile není ve smlouvě tato doba uvedena, automaticky se předpokládá, že se jedná o dobu neurčitou. Ve smlouvě můžou být sjednány téměř všechny náležitosti kromě těch, které nejsou zákonem zakázány a které nejsou v rozporu s dobrými mravy nebo neporušují veřejný pořádek. Uzavření smlouvy dochází na základě vlastního svobodného rozhodnutí.

Povinné náležitosti smlouvy jsou:

- Osobní údaje zúčastněných stran (jméno a příjmení, rodné číslo, datum narození, trvalé bydliště, číslo občanského průkazu, u firmy je nutné IČO, sídlo firmy a jednatel společnosti)
- Předmět nájmu (adresa bytového domu, číslo patra, číslo bytu, počet místností, podlahová plocha, popis a způsob využití společných prostor bytového domu, další prostory náležící k bytu)
- Počet lidí obývajících byt
- Doba trvání nájmu (smlouva na dobu určitou či neurčitou)
- Popis vybavenosti bytu
- Výsledná cena nájmu, doba splatnosti a způsob platby (u ceny nájmu s popisem, zda se k této částce připočítávají služby)
- Vedlejší údaje (možnost chovat domácí zvíře v bytě, kouření v bytě, přijímání dlouhodobějších návštěv)

2.8 POVINNOSTI NÁJEMCE PO DOBU TRVÁNÍ NÁJMU

Mezi povinnosti nájemce se řadí:

- Včasné placení všech poplatků spojených s nájmem (nájemné, poplatky za služby, zálohy k poplatkům za služby)
- Užívání bytu k účelu tomu určenému, to znamená užívání bytu jenom k bydlení. Ovšem se souhlasem pronajímatele lze byt užívat i k jiným účelům
- Zajišťování běžných oprav a údržby
- Nenarušování práv obyvatel bytového domu

- Umožnění instalace a revizních kontrol všech rozvodů (elektřina, voda, plyn a jiné) a odpočet naměřených hodnot spotřebovaných energií. Umožnění kontroly bytu pronajímatelem.
- Včasné nahlášení poškození a závad pronajímateli, umožnění provedení oprav
- Akceptování navýšení nájemného podle zákona
- Nahlášení osobních údajů a počet osob užívajících byt
- Vyžádání si povolení od pronajímatele na chov zvířat v bytě
- Vyžádání si povolení od pronajímatele na provedení stavebních úprav

2.9 POVINNOSTI PRONAJÍMATELE PO DOBU TRVÁNÍ NÁJMU

Mezi povinnosti pronajímatele se řadí:

- Přenechání bytu, společných prostor a zařízení bytového domu nájemci k řádnému užívání, zanechání bytu v způsobilém stavu
- Zajištění oprav, úklidu a pravidelné údržby společných prostor bytu
- Zajištění revizních kontrol a údržby technických zařízení a rozvodů (plynových, elektrických a dalších)
- Odstranění vzniklých závad
- Akceptování snížení nájemného podle zákona
- Vyžádání si souhlasu na vykonání stavebních úprav v bytě

2.10 NÁJEM, PODNÁJEM

Nájem

Nájem je druh závazku, kdy nájemce platí úplatu pronajímateli, za to že může používat určitou věc na určitou dobu, která je pronajímatelovým osobním vlastnictvím. Vlastník

nemovitě věci je povinen z nájemného platit všechny náklady, které souvisejí s provozem a vlastnictvím nemovitosti, či už to je poplatek za správu nemovitostí, daň z nemovitostí, nebo pojištění nemovitosti.

§ 2217: „*Nájemné se platí v ujednané výši, a není - li ujednán, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.*“ [10]

K zániku nájmu může dojít v případě, když se předmět nájmu stane nepoužitelným nebo úplně zanikne. Další způsoby zániku jsou písemná výpověď, dohoda mezi nájemcem a pronajímatelem či ukončení doby uvedené v nájemní smlouvě. Výpověď nájmu se podává v písemné formě a doručena druhé straně. Nájemní vztah může pronajímatel vypovědět v tříměsíční výpovědní době a to, i když je nájemní smlouva sjednána na dobu určitou nebo neurčitou. Za situace, že pronajímatel vypoví nájem, má nájemce nárok na soudní přezkoumání důvodu výpovědi. Je to ovšem možné pouze do dvou měsíců od doručení nájemci oznámení o výpovědi.

Důvody výpovědi nájemního vztahu ze strany pronajímatele jsou:

- porušení povinností vyplývajících z nájmu,
- nemožnost užívání bytu či domu z důvodu veřejného zájmu
- odsouzení nájemce bytu za trestný čin vůči pronajímateli, spolubydlícímu (bydlícímu v bytě či bytovém domě) a majetku
- jiný podobně závažný důvod

Podle nového občanského zákoníku má pronajímatel právo i výpovědi nájmu bez jakékoliv výpovědní doby a to při porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem. Pronajímatel by měl ovšem nejdříve písemnou formou nájemce vyzvat ke změně daného protiprávního či závadného chování.

Zvlášť závažné porušení povinností nájemce:

- neoprávněný způsob užívání bytu, jiný účel užívání než bylo dohodnuto v nájemní smlouvě
- závažné a nenapravitelné poškození bytu způsobené při užívání
- neplacení nákladů za služby a nájemného za období do třech měsíců
- jiné obtíže způsobené pronajímateli a osobám bydlícím v domě

U výpovědi nájemcem je to o mnoho jednodušší. Nájemce může nájem dohodnutý na dobu neurčitou vypovědět kdykoli bez udání důvodu, ale ovšem s tříměsíční výpovědní dobou. U doby určité má možnost nájemce vypovědět nájem za podmínek dohodnutých v nájemní smlouvě.

Podnájem

Situace, kdy nájemce dále pronajme už pronajatou věc třetí osobě. Je to možné ale pouze jen tehdy, když to není vyloučeno v nájemní smlouvě a když má nájemce svolení od majitele bytu.

§ 2217: „*Souhlasí-li pronajímatel, může nájemce zřídit třetí osobě k věci užívací právo; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu.*“ [11]

2.11 POVINNOSTI NÁJEMCE PO SKONČENÍ NÁJMU

Nájemce je povinen po ukončení nájmu dodržet následující závazky:

- odevzdat klíče, umožnit přístup k bytu
- odevzdat byt v původním stavu, tedy ve stavu v jakém byl při převzetí, tedy až na drobné opotřebení při běžném užívání

- odevzdat byt v den skončení nájmu. Když se tak nestane, má pronajímatel právo vyžadovat po nájemci placení nájemného až do skutečného odevzdání.
- odstranit změny, které vznikli v době pronájmu bytu, když to pronajímatel vyžaduje

2.12 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ VÝŠI NÁJMU, RESPEKTIVE CENU NEMOVITOSTI

Výši nájmu, respektive cenu nemovitosti ovlivňují faktory, jako jsou lokalita, ve které se daný objekt nachází, technický stav bytového domu a konkrétního bytu, velikost, občanská vybavenost, stáří, dopravní dostupnost, okolí, typ vlastnictví a umístění v bytovém domě.

Lokalita

Asi nejdůležitějším faktorem, který ovlivňuje cenu nemovité věci, je polohové umístění. Atraktivní lokalita představuje na trhu větší poptávku a vyšší cenu nabízených bytů než v méně atraktivních místech a městech. To znamená, že úplně stejné byty nemusí mít totožnou hodnotu a to z důvodu rozdílného umístění těchto bytů. Atraktivnost lokality určuje zejména výše životní úrovně obyvatelstva. Byty s nejvyšší cenou se většinou nacházejí v centru větších měst. Další vyhledávané atraktivní lokality ovšem mohou být i menší města, které jsou významné pro svou kulturní a turistickou vybavenost, čistotou a klidem v obývaných městských částech, dopravní dostupností a pestrými nabídkami služeb. Rozlišuje se umístění nemovitých věcí v rámci zemí, krajů a konkrétních měst a obcí.

Technický stav bytového domu

Pod pojmem technický stav bytového domu se dá představit, zda je dům zateplen, z jakého materiálu je postaven, stav inženýrských sítí, dostupnost výtahu a bezpečnostních prvků, kvalita střechy či stav nosných a nenosných stěn. K lepšímu technickému stavu může dopomoci i zajištění pravidelného úklidu společných prostor.

Technický stav bytu

Je to významný faktor při stanovení ceny nemovitosti. Pod tímto faktorem si lze představit stav bytového jádra, oken, bezpečnostních dveří, kvalita podlahové krytiny, vestavěných skříní a kuchyňské linky. Všechny tyto aspekty zvyšují či snižují hodnotu bytu v očích případného kupujícího.

Velikost bytu

V dnešní době je největší zájem zejména o menší byty, které jsou finančně méně náročné. Ovšem v přepočtu na metr čtvereční je tato hodnota poměrně větší v porovnání s cenou za metr čtvereční u větších bytů.

Občanská vybavenost lokality

Sem patří zejména dostupnost školek, škol, dětských hřišť, obchodů a nákupních center.

Stáří bytu

Obecně platí pravidlo, že starší byty se prodávají na trhu za menší částku jak byty nové. Toto pravidlo je ovšem podmíněno jeho stavem. Například panelové byty jsou levnější než byty cihlové se stejnou velikostí, i když jsou cihlové výrazně starší.

Dopravní dostupnost

Ceny bytů výrazně snižuje nevyhovující dopravní dostupnost. Jedná se hlavně o dostupnost k bytu autem nebo městskou hromadnou dopravou. Významný důraz se v neposlední řadě klade na množství parkovacích míst v blízkosti bytu.

Okolí

Cenu zásadně ovlivňuje také celkový vzhled okolí bytu. Snižování cen dochází při situacích, kdy se v okolí bytu nacházejí ulice se zvýšeným hlukem, způsobené automobilovou tramvajovou dopravou. Další rušící aspekty jsou přítomnost nedalekých továren, hospod a zábavních center, autodílen, strojíren a jiných hlučných provozoven. Naopak kladný vliv má na cenu bytu pěkný výhled z okna, pravidelně udržované okolí či blízkost parku s posezením.

Typ vlastnictví

Byty v osobním vlastnictví jsou všeobecně dražší než v družstevním vlastnictví. Je ale možné, si po splnění určitých podmínek, převést byt z družstevního vlastnictví do osobního.

Umístění v bytovém domě

Značné cenové rozdíly způsobuje i umístění bytu v domě, tedy, na kterém poschodí se nachází. V přízemí je nevýhodný častý hluk ze společných prostor, ale zase výhodnější pro starší generaci, kvůli přesunu po schodech při absenci výtahu. V bytech v posledním patře se zase může vyskytnout vada spojená s netěsností, nebo přehříváním střechy. Nejvýhodnější se proto jeví byty ve středě bytového domu.

3 MĚSTO BRNO

Brno se stávajícím počtem obyvatel i svou velikostí řadí mezi druhé největší město České republiky a největší město Moravy, které se rozprostírá mezi řekami Svitava a Svatka. Má téměř 400 000 obyvatel a rozprostírá se na ploše 230,22 km². Město leží v nadmořské výšce 190 až 479 m. Své sídlo zde má například Nejvyšší soud, Ústavní soud, úřad Veřejného ochránce práv, Nejvyšší správní soud, Nejvyšší státní zastupitelství, Úřad pro mezinárodní ochranu dětí, Úřad pro ochranu hospodářské soutěže, Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský, Státní zemědělská a potravinářská inspekce, Vinařský fond a Ústav pro státní kontrolu veterinárních biopreparátů a léčiv.

Brno je centrum vzdělání. Působí zde jedna státní, pět veřejných vysokých škol a osm soukromých vysokých škol. [12]

Brno se pyšní dominantami jako Katedrála svatého Petra a Pavla, známy jako Petrov a hrady Špilberk a Veveří. Hrad Veveří se rozléhá nad známou brněnskou přehradou. V historickém jádru města, severovýchodně od centra, se nachází stavební památka s názvem vila Tugendhat. Je to stavba, která je zapsaná mezi Světové dědictví UNESCO a sídlí v městské památkové rezervaci. Na území Brna se také začíná rozprostírat chráněná krajinná oblast Moravský kras. Díky výskytu velkého množství muzeí, galerií, divadel a klubů se Brno chápe jako město kultury. Za zmínění stojí i brněnské výstaviště, konající časté veletrhy v různých oborech. Nejvýznamnější a největší veletrhy jsou strojírenský a stavební. Pro fanoušky motorových vozidel a závodů je tu Masarykův okruh, kde se konají i závody Grand Prix České republiky. Dalším lákadlem je, pravidelně se konající, mezinárodní přehlídka ohňostrojů Ignis Brunensis.

3.1 DOPRAVA

Brno je hlavní centrum dopravy v Jihomoravském kraji. Mezi nejvýznamnější odvětví dopravy ve městě patří silniční, železniční, letecká doprava a pro zdejší obyvatele velmi důležitá městská hromadná doprava.

V silniční dopravě je Brno považováno za mezinárodní křižovatku dálnic. Okrajem města vedou dvě dálnice, a to D1 a D2. D1 vede z Prahy přes Brno a Ostravu až do Polska

a D2 směřuje do Bratislavy. Neméně významná je i rychlostní cesta R52, která vede na Vídeň.

I v železniční dopravě má Brno velký význam. Dnes je centrálním uzlem regionálního, ale i nadregionálního významu. Její provoz se datuje od 1839, kde vznikla železniční trať z Brna do Vídně.

Co se týče letecké dopravy, nacházejí se zde dvě letiště. První je letiště Tuřany, vzdálené od centra města asi 7 km a druhé je malé letiště Medlánky. Zatímco letiště Tuřany je mezinárodní veřejné letiště s pravidelnými linkami do Milána, Říma, Londýna, Moskvy, Petrohradu či Prahy, vnitrostátní letiště Medlánky slouží zejména rekreačním aktivitám, například lety kluzáků a lety balonem.

Obyvatelé města mají k dispozici také městskou hromadnou dopravu, do které patří doprava tramvajová, trolejbusová, autobusová, ale i lodní na Brněnské přehradě. Vše je pod záštitou Dopravného podniku města Brna a je součástí Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje. Městská doprava tvoří rozsáhlý systém, který čítá 13 tramvajových linek, 13 trolejbusových a 40 denních a 11 nočních linek městských autobusů.

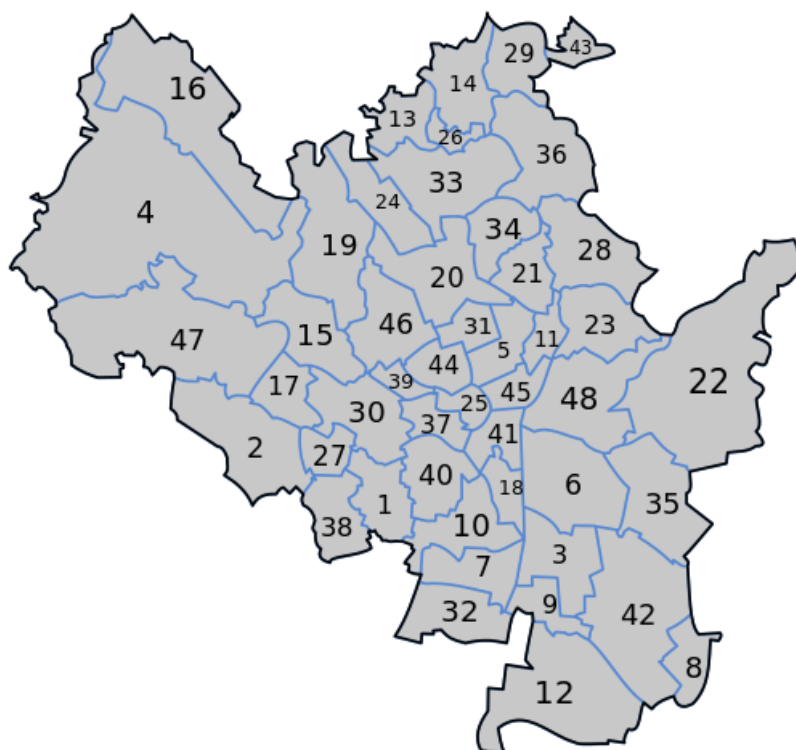
3.2 ČLENĚNÍ BRNA

Město Brno se člení do 48 katastrálních území a 29 městských částí se samosprávnou působností. Každá městská část má svoje zastupitelstvo, radu, starostu, vlajku i znak.

Katastrální území:

1. Bohunice	17. Kohoutovice	33. Řečkovice
2. Bosonohy	18. Komárov	34. Sadová
3. Brněnské Ivanovice	19. Komín	35. Slatina
4. Bystřec	20. Královo Pole	36. Soběšice
5. Černá Pole	21. Lesná	37. Staré Brno
6. Černovice	22. Líšeň	38. Starý Lískovec
7. Dolní Heršpice	23. Maloměřice	39. Stránice

- | | | |
|--------------------|-------------------|--------------------|
| 8. Dvorská | 24. Medlánky | 40. Štýřice |
| 9. Holásky | 25. Město Brno | 41. Trnitá |
| 10. Horní Heršpice | 26. Mokrá Hora | 42. Tuřany |
| 11. Husovice | 27. Nový Lískovec | 43. Útěchov u Brna |
| 12. Chřlice | 28. Obřany | 44. Veveří |
| 13. Ivanovice | 29. Ořešín | 45. Zábrdovice |
| 14. Jehnice | 30. Pisárky | 46. Žabovřesky |
| 15. Jundrov | 31. Ponava | 47. Žebětín |
| 16. Kníničky | 32. Přízřenice | 48. Židenice |



Obr. č. 1 - Rozdělení Brna do katastrálních území (Zdroj: <http://cs.wikipedia.org>)

Městské části:

Brno- Bohunice

Brno-Bosonohy

Brno-Bystřec

Brno-Černovice

Brno-Chrlice

Brno-Ivanovice

Brno-Jehnice

Brno-Jih

Brno-Jundrov

Brno-Kníničky

Brno-Kohoutovice

Brno-Komín

Brno-Královo Pole

Brno-Líšeň

Brno-Maloměřice a Obřany

Brno-Medlánky

Brno-Nový Lískovec

Brno-Ořešín

Brno-Řečkovice a Mokrá Hora

Brno-sever

Brno-Slatina

Brno-Starý Lískovec

Brno-střed

Brno-Tuřany

Brno-Útěchov

Brno-Vinohrady

Brno-Žabovřesky

Brno-Žebětín

Brno-Židenice



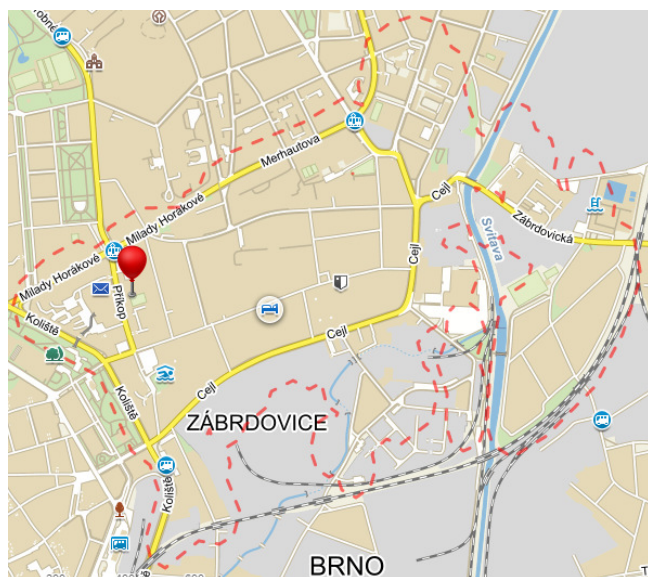
Obr. č. 2 - Městské části Brna (Zdroj: <https://www.bрно.cz/sprava-mesta/mestske-casti/>)

Z těchto městských částí budou vybrány dvě, které budou následně rozebrány. Následně budou z daných částí vybrány lokality k dalšímu porovnání a zjištění případných rozdílů ve výši nájemného v bytech, které se zde vyskytují a jsou v době zjišťování uveřejněny.

3.2.1 Městská čtvrť Zábrdovice

Městská čtvrť Zábrdovice se sousedí z východní strany s historickou částí města. Je nejen městskou částí, ale i samostatným katastrálním územím. Rozprostírá se na ploše 163,55 hektarů na každé straně břehu řeky Svitavy. Toto území se skládá ze třech městských částí, a to z Brno-střed, Brno-sever a Brno Židenice. Má městský charakter s historickými obytnými domy a hustou zástavbou. Nejčastěji vyskytujícími domy, jsou v této oblasti vícepatrové domy, které se vyznačují horší udržitelností. Mezi nejdůležitější a nejznámější ulice čtvrtě patří Bratislavská, Cejl, Tkalcovská, Zábrdovická, Francouzská, Jugoslávská, Merhautova a ulice Vranovská. V městské části Zábrdovice sídlí radnice městské části Brno-sever, Finanční úřad Brno I a III, okresní soud Brno-venkov, klášter Nanebovzetí Panny Marie, areál vojenské nemocnice, bývalý areál Zbrojovky Brno či Muzeum romské kultury. Asi nejznámější je tato čtvrť díky celkem dosti početné skupině romských obyvatel, sídlících na tomto území.

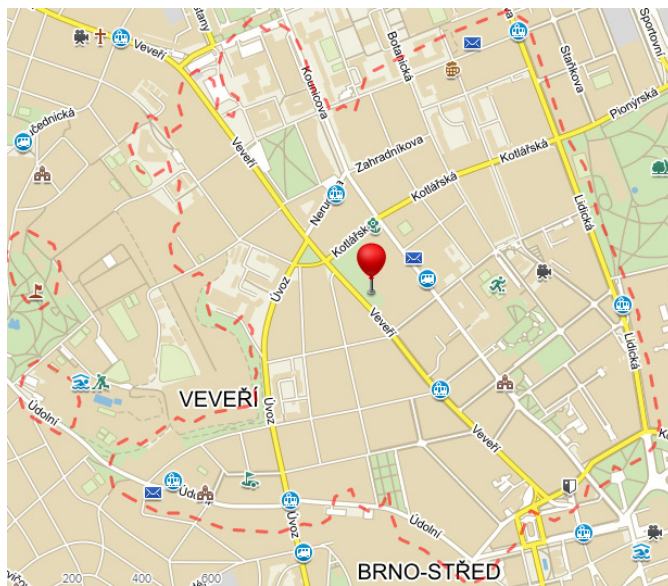
Obr. č. 3 - Městská čtvrť Zábrdovice (Zdroj: www.mapy.cz)



3.2.2 Městská čtvrť Veverčí

Městská čtvrť Veverčí, která je i samostatným katastrálním územím, se rozléhá v severní části brněnské městské části Brno-střed. Její rozloha je 197,58 hektaru a sousedí s historickým jádrem města. Má městský charakter, kde zastavěnou část tvoří zejména mnohopatrové historické budovy a celá řada reprezentativních domů. Mezi nejvýznamnější ulice v této lokalitě patří ulice Veverčí, Kounicova, Štefánikova, Lidická, Kotlářská, Pionýrská, Úvoz a Údolní. Pro svůj historický význam je nutno zmínit i významná náměstí, nacházející se této čtvrti, a to Konečného náměstí, Obilní trh a Janáčkovovo náměstí. A mezi další zajímavosti čtvrti Veverčí patří významné budovy. Jde zejména o budovy s vysokoškolským zaměřením, kde sídlí například právnická fakulta Masarykovy univerzity, Univerzita obrany či několik budov Vysokého učení technického v Brně. Nepochybně mezi významné stavby patří Moravská zemská knihovna, Planetárium Mikuláše Koperníka a Nový zemský dům, kde sídlí krajský úřad Jihomoravského kraje. I nemocnice zde mají zastoupení v podobě porodnice Fakultní nemocnice Brno.

Obr. č. 4 - Městská čtvrť Veverčí (Zdroj: www.mapy.cz)



4 ANALÝZA TRHU S NÁJEMNÍMI BYTY

Analýza proběhla na základě dispozice bytu a rozdělena do jednotlivých kategorií. A to do 1+1 a 1+kk, 2+1 a 2+kk, 3+1 a 3+kk a 4+1 a 4+kk a větší. Dále byla tato databáze rozdělena dle porovnávaných oblastí v Brně, a to oblast v okolí ulice Bratislavská a Veveří. Konkrétně v oblasti ulice Bratislavská jde o území mezi ulicemi Cejl, Vranovská, Merhautova, ulice Milady Horákové a Koliště. V oblasti kolem ulice Veveří je to zase území mezi ulicemi Veveří, Kotlářská a Lidická. Všechny informace o nabízených cenách a popisech nemovitostí byly získány pomocí internetového serveru www.sreality.cz. Mapy zobrazující výskyt nemovitostí byl zpracován pomocí internetové stránky www.mapy.cz

Dále byly tyto informace uspořádány do přehlednějších tabulek a grafů a bylo vykonáno důkladný rozbor porovnávaných oblastí.

Doba sestavování databáze byla 4 měsíce, v období mezi listopadem 2014 a únorem 2015.

4.1 ANALÝZA BYTŮ V LOKALITĚ KOLEM ULICE BRATISLAVSKÁ

V rámci této podkapitoly jsou analyzovány nabídkové ceny v okolí ulice Bratislavská a rozděleny do jednotlivých kategorií.

4.1.1 Databáze bytů dispozice 1+1, 1+kk

Byt č. 1, ulice Bratislavská

Celková cena:	5 520 Kč	Podlaží:	4. podlaží
Stavba:	cihlová	Výměra:	24 m ²
Stav objektu:	novostavba	Dispozice:	1+kk
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ano



Byt č. 2, ulice Francouzská

Celková cena: 6 900 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: novostavba
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 3. podlaží
Výměra: 43 m²
Dispozice: 1+kk
Vybavení: ano



Byt č. 3, ulice Francouzská

Celková cena: 7 100 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 3. podlaží
Výměra: 39 m²
Dispozice: 1+1
Vybavení: částečně



Byt č. 4, ulice Stará

Celková cena: 6 600 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 1. podlaží
Výměra: 27 m²
Dispozice: 1+kk
Vybavení: částečně



Byt č. 5, ulice Francouzská

Celková cena: 8 950 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 3. podlaží
Výměra: 55 m²
Dispozice: 1+1
Vybavení: částečně



Byt č. 6, ulice Francouzská

Celková cena: 8 950 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 3. podlaží
Výměra: 47 m²
Dispozice: 1+1
Vybavení: částečně



Byt č. 7, ulice Příční

Celková cena: 6 900 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: novostavba
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 4. podlaží z 5.
Výměra: 31 m²
Dispozice: 1+kk
Vybavení: částečně



Byt č. 8, ulice Francouzská

Celková cena: 6 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 2. podlaží
Výměra: 46 m²
Dispozice: 1+1
Vybavení: částečně



Byt č. 9, ulice Spolková

Celková cena: 6 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 2. podlaží
Výměra: 30 m²
Dispozice: 1+1
Vybavení: ano



Byt č. 10, ulice Francouzská

Celková cena: 10 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: novostavba
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 1. podlaží z 5.
Výměra: 45 m²
Dispozice: 1+kk
Vybavení: částečně



Byt č. 11, ulice Radlas

Celková cena: 6 990 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 2. podlaží
Výměra: 42 m²
Dispozice: 1+kk
Vybavení: ano



Byt č. 12, ulice Příční

Celková cena: 6 500 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: po rekonstrukci
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 5. podlaží
Výměra: 40 m²
Dispozice: 1+1
Vybavení: ano



Byt č. 13, ulice Spolková

Celková cena: 5 800 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: novostavba
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 6. podlaží ze 6.
Výměra: 24 m²
Dispozice: 1+kk
Vybavení: částečně



Byt č. 14, ulice Francouzská

Celková cena: 4 300 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 3. podlaží ze 3.
Výměra: 24 m²
Dispozice: 1+1
Vybavení: částečně



Byt č. 15, ulice Francouzská

Celková cena: 4 300 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 3. podlaží ze 3.
Výměra: 38 m²
Dispozice: 1+1
Vybavení: částečně



Byt č. 16, ulice Francouzská

Celková cena: 8 500 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 1. podlaží z 5.
Výměra: 38 m²
Dispozice: 1+kk
Vybavení: ano



Byt č. 17, ulice Francouzská

Celková cena: 8 500 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 3. podlaží z 5.
Výměra: 32 m²
Dispozice: 1+kk
Vybavení: ano



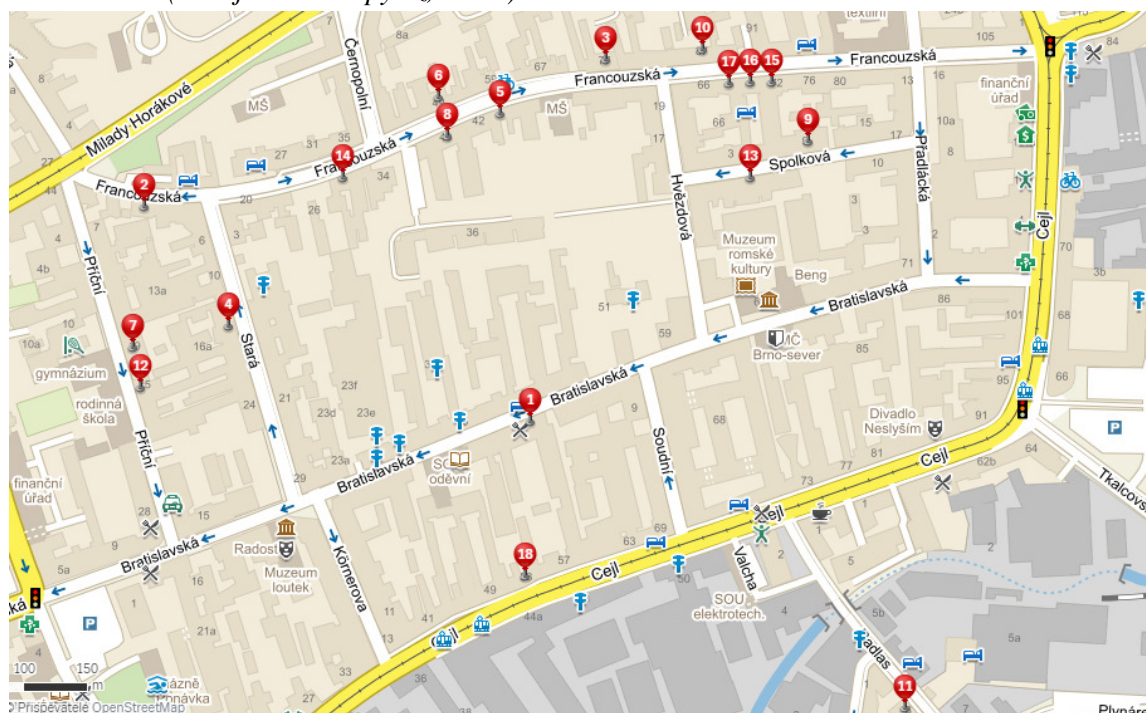
Byt č. 18, ulice Cejl

Celková cena: 7 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 2. podlaží ze 3.
Výměra: 24 m²
Dispozice: 1+kk
Vybavení: ano



Obr. č. 5 - Mapa výskytu jednotlivých bytů dispozice 1+1 a 1+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská (Zdroj: www.mapy.cz, autor)



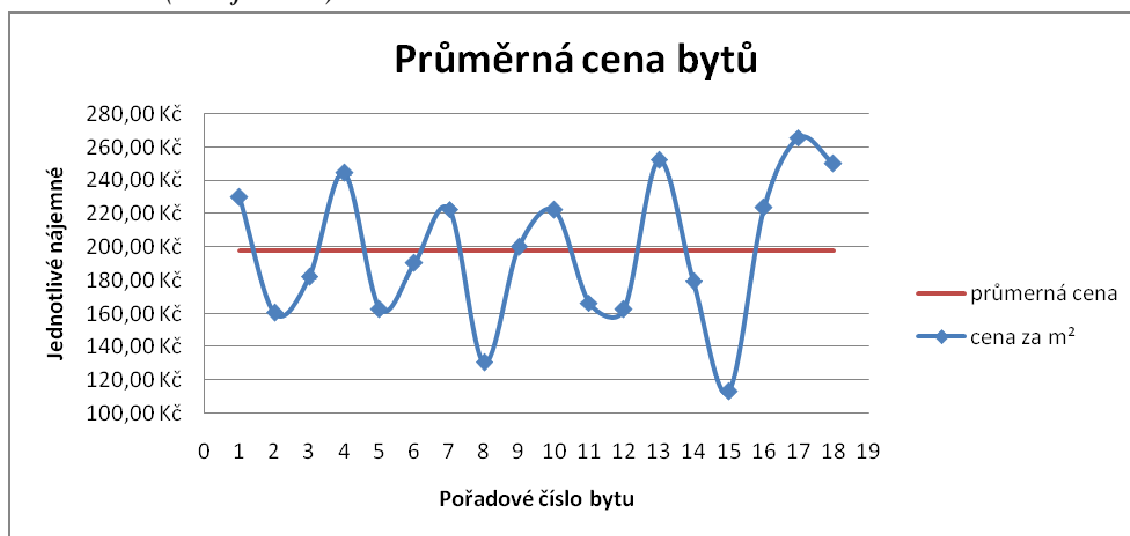
Tab. č. 1 - Přehledný soupis bytů dispozice 1+1 a 1+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská (Zdroj: autor)

Pořadové číslo	Název ulice	Nájemné v Kč	Výměra v m ²	Dispozice	Typ stavby	Vlastnictví	Podlaží	Stav objektu	Vybavení	Nájemné za m ² v Kč
1.	Bratislavská	5 520	24	1+kk	cihlová	osobní	4.	novostavba	ano	230
2.	Francouzská	6 900	43	1+kk	cihlová	osobní	3.	novostavba	ano	160,47
3.	Francouzská	7 100	39	1+1	cihlová	osobní	3.	velmi dobrý	částečně	182,05
4.	Stará	6 600	27	1+kk	cihlová	osobní	1.	velmi dobrý	částečně	244,44
5.	Francouzská	8 950	55	1+1	cihlová	osobní	2.	velmi dobrý	částečně	162,73
6.	Francouzská	8 950	47	1+1	cihlová	osobní	3.	velmi dobrý	částečně	190,43
7.	Příční	6 900	31	1+kk	cihlová	osobní	4. z 5	novostavba	částečně	222,58
8.	Francouzská	6 000	46	1+1	cihlová	osobní	2.	velmi dobrý	částečně	130,43
9.	Spolková	6 000	30	1+1	cihlová	osobní	2.	dobrý	ano	200
10.	Francouzská	10 000	45	1+kk	cihlová	osobní	1. z 5	novostavba	částečně	222,22
11.	Radlas	6 990	42	1+kk	cihlová	osobní	2.	velmi dobrý	ano	166,43
12.	Příční	6 500	40	1+1	cihlová	osobní	5.	po rekonstrukci	ano	162,5
13.	Spolková	5 800	23	1+kk	cihlová	osobní	6. ze 6	novostavba	částečně	252,17
14.	Francouzská	4 300	24	1+1	cihlová	osobní	3. ze 3	velmi dobrý	částečně	179,17
15.	Francouzská	4 300	38	1+1	cihlová	osobní	3. ze 3	velmi dobrý	částečně	113,16
16.	Francouzská	8 500	38	1+kk	cihlová	osobní	1. z 5	velmi dobrý	ano	223,68
17.	Francouzská	8 500	32	1+kk	cihlová	osobní	3. z 5	velmi dobrý	ano	265,63
18.	Cejl	7 000	28	1+kk	cihlová	osobní	2. ze 3	velmi dobrý	ano	250

Tab. č. 2 - Průměrné ceny a velikost podlahové plochy, dispozice 1+1 a 1+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská (Zdroj: autor)

Průměrná cena za m² v Kč	197,67
Průměrná cena celková v Kč	6 903
Průměrná podlahová plocha v m²	36,22

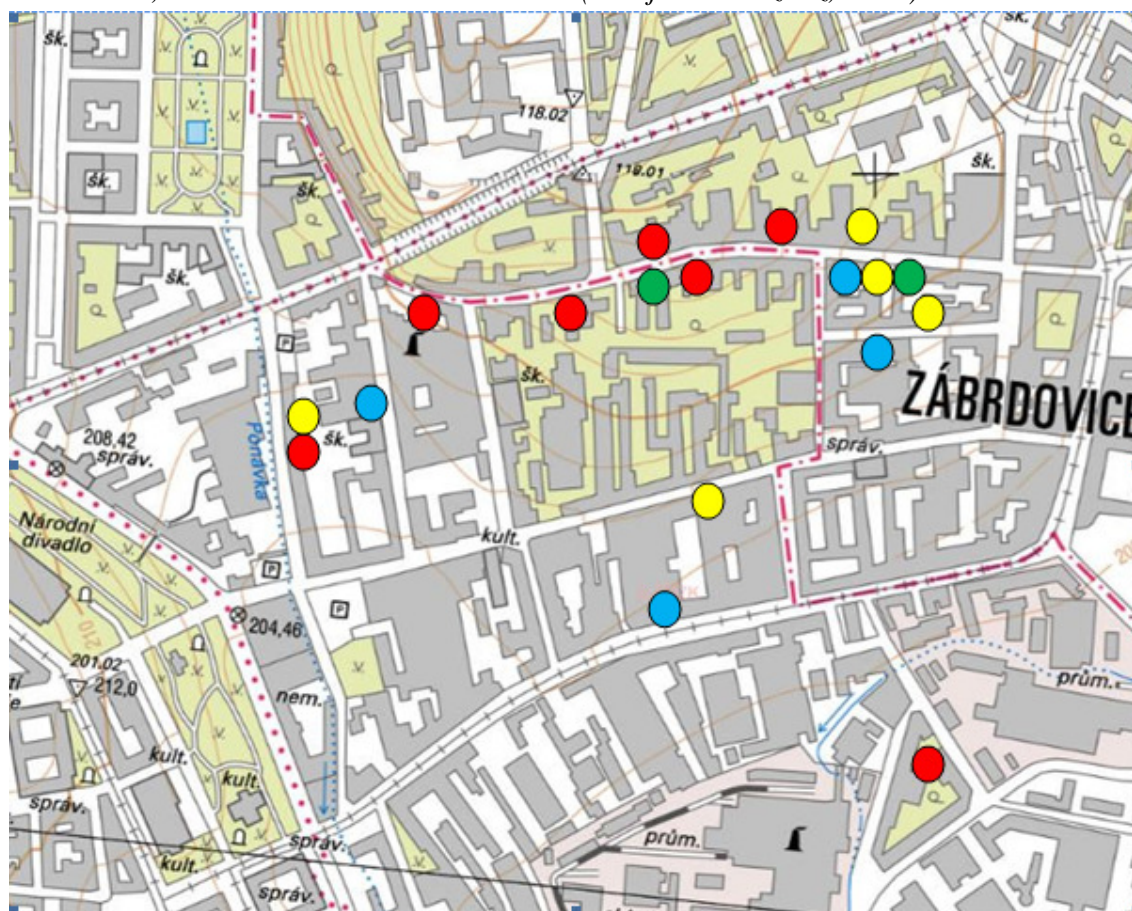
Obr. č. 6 - Graf průměrného nájemného, dispozice 1+1 a 1+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská (Zdroj: autor)



V tabulce č. 2 a na obrázku č. 6 je vidět, že se průměrná cena pronájmu nabízených bytů v dané lokalitě, dispozice 1+1 a 1+kk, pohybuje okolo 197,67 Kč za m². Nájemné se pohybovalo v rozmezí mezi 113,16 Kč až 265,63 Kč za m². Průměrná celková cena je 6 903 Kč za měsíc, kde rozmezí bylo mezi cenami 4 300 Kč a 10 000 Kč. Průměrná podlahová plocha je zase 36,22 m² a pohybuje se mezi 23 a 46 m². Počet sesbíraných a analyzovaných vzorků u této kategorie činí 18.

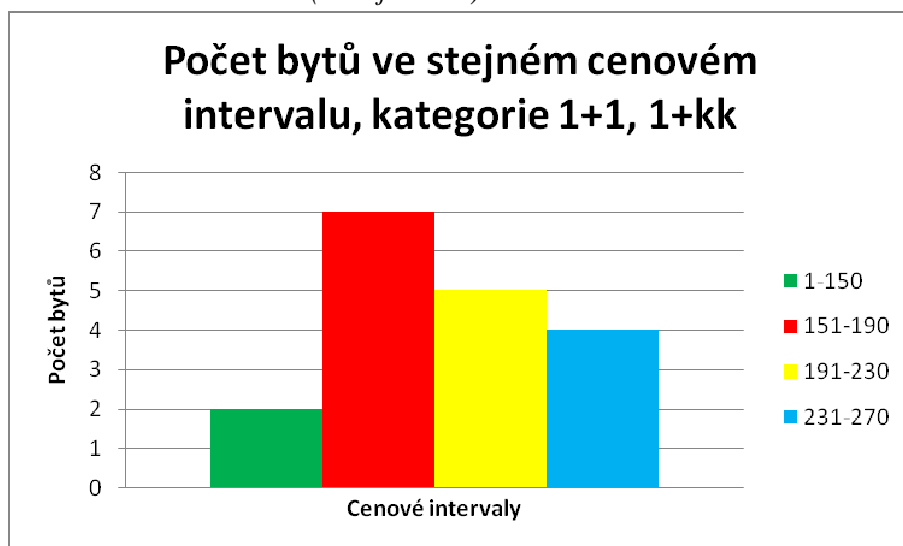
V další části se nachází vypracovaná cenová mapa vybraných bytů a následně jejich rozdělení dle četnosti v jednotlivých cenových skupinách. Cenové skupiny se nacházejí ve 4 kategoriích, které jsou barevně rozlišeny.

Obr. č. 7 - Cenová mapa oblastí se stejnou výší nájemného za m² podlahové plochy, dispozice 1+1 a 1+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská (Zdroj: www.cuzk.cz, autor)



Legenda cenových intervalů:	1 – 150 Kč/m ²	●
	151 – 190 Kč/m ²	●
	191 – 230 Kč/m ²	●
	231 – 270 Kč/m ²	●

Obr. č. 8 - Rozdělení bytů do stejných cenových kategorií, dispozice 1+1 a 1+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská (Zdroj: autor)



4.1.2 Databáze bytů dispozice 2+1, 2+kk

Byt č. 1, ulice Křenerova

Celková cena:	10 000 Kč	Podlaží:	3. podlaží z 5.
Stavba:	cihlová	Výměra:	57 m ²
Stav objektu:	po rekonstrukci	Dispozice:	2+1
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ne



Byt č. 2, ulice Spolková

Celková cena: 9 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 6. podlaží
Výměra: 64 m²
Dispozice: 2+kk
Vybavení: částečně



Byt č. 3, ulice Radlas

Celková cena: 7 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 3. podlaží
Výměra: 37 m²
Dispozice: 2+kk
Vybavení: částečně



Byt č. 4, ulice Ponávka

Celková cena: 5 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 1. podlaží
Výměra: 37 m²
Dispozice: 2+1
Vybavení: ne



Byt č. 5, ulice Radlas

Celková cena: 7 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 5. podlaží
Výměra: 43 m²
Dispozice: 2+kk
Vybavení: ano



Byt č. 6, ulice Přadlácká

Celková cena: 12 500 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 4. podlaží ze 4.
Výměra: 55 m²
Dispozice: 2+1
Vybavení: ano



Byt č. 7, ulice Křenerova

Celková cena: 9 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 2. podlaží ze 3.
Výměra: 60 m²
Dispozice: 2+1
Vybavení: částečně



Byt č. 8, ulice Francouzská

Celková cena: 8 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 3. podlaží
Výměra: 65 m²
Dispozice: 2+kk
Vybavení: ne



Byt č. 9, ulice Špitálka

Celková cena: 8 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 4. podlaží
Výměra: 51 m²
Dispozice: 2+kk
Vybavení: ne



Byt č. 10, ulice Příční

Celková cena: 12 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: po rekonstrukci
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 6. podlaží ze 6.
Výměra: 86 m²
Dispozice: 2+1
Vybavení: ne



Byt č. 11, ulice Příkop

Celková cena: 14 500 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 7. podlaží z 11.
Výměra: 82 m²
Dispozice: 2+1
Vybavení: ne



Byt č. 12, ulice Francouzská

Celková cena: 14 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 1. podlaží z 5.
Výměra: 68 m²
Dispozice: 2+1
Vybavení: ano



Byt č. 13, ulice Bratislavská

Celková cena: 10 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: po rekonstrukci
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 1. podlaží ze 4.
Výměra: 66 m²
Dispozice: 2+1
Vybavení: částečně



Byt č. 14, ulice Cejl

Celková cena: 10 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 2. podlaží ze 3.
Výměra: 60 m²
Dispozice: 2+1
Vybavení: ano



Byt č. 15, ulice Příkop

Celková cena: 12 500 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 7. podlaží
Výměra: 85 m²
Dispozice: 2+kk
Vybavení: ne



Byt č. 16, ulice Spolková

Celková cena: 10 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 1. podlaží
Výměra: 70 m²
Dispozice: 2+kk
Vybavení: částečně



Byt č. 17, ulice Bratislavská

Celková cena:	8 000 Kč	Podlaží:	2. podlaží ze 6.
Stavba:	cihlová	Výměra:	73 m ²
Stav objektu:	po rekonstrukci	Dispozice:	2+1
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ano



Byt č. 18, ulice Příční

Celková cena:	10 500 Kč	Podlaží:	5. podlaží ze 6
Stavba:	cihlová	Výměra:	45 m ²
Stav objektu:	velmi dobrý	Dispozice:	2+1
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ne

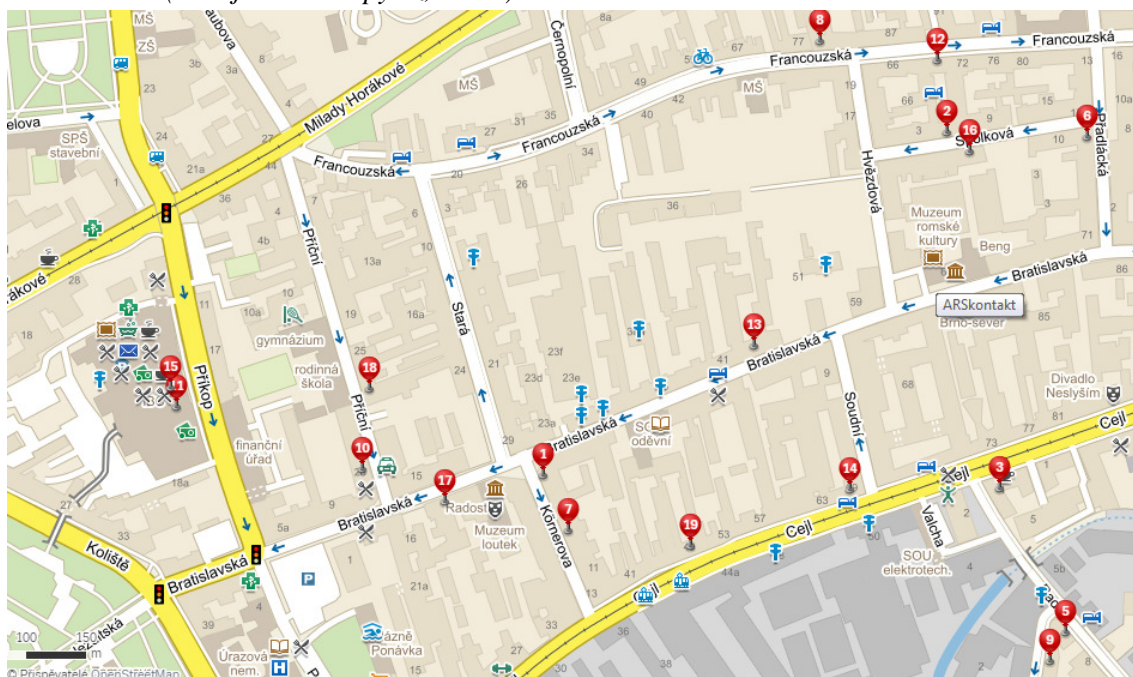


Byt č. 19, ulice Cejl

Celková cena:	10 000 Kč	Podlaží:	2. podlaží ze 3.
Stavba:	kamenná	Výměra:	42 m ²
Stav objektu:	velmi dobrý	Dispozice:	2+1
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ne



Obr. č. 9 - Mapa výskytu jednotlivých bytů dispozice 2+1 a 2+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská (Zdroj: www.mapy.cz, autor)



Tab. č. 3 - Přehledný soupis bytů dispozice 2+1 a 2+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská (Zdroj: autor)

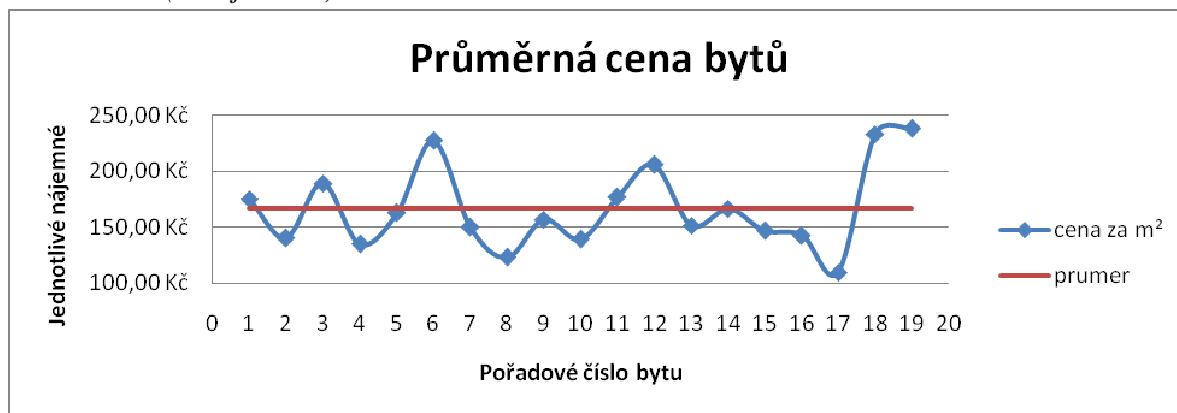
Poř. číslo	Název ulice	Nájemné v Kč	Výměra v m ²	Dispozice	Typ stavby	Vlastnictví	Podlaží	Stav objektu	Vybavení	Nájemné za m ² v Kč
1.	Křemnerova	10 000	57	2+1	cihlová	osobní	3. z 5	po rekonstrukci	ne	175,44
2.	Spolková	9 000	64	2+kk	cihlová	osobní	6.	velmi dobrý	částečně	140,63
3.	Radlas	7 000	37	2+kk	cihlová	osobní	3.	velmi dobrý	částečně	189,19
4.	Ponávka	5 000	37	2+1	cihlová	osobní	1.	velmi dobrý	ne	135,14
5.	Radlas	7 000	43	2+kk	cihlová	osobní	5.	velmi dobrý	ano	162,79
6.	Přádlácká	12 500	55	2+1	cihlová	osobní	4. ze 4	dobrý	ano	227,27
7.	Křemnerova	9 000	60	2+1	cihlová	osobní	2. ze 3	velmi dobrý	částečně	150
8.	Francouzská	8 000	65	2+kk	cihlová	osobní	3.	velmi dobrý	ne	123,08
9.	Špitálka	8 000	51	2+kk	cihlová	osobní	4.	velmi dobrý	ne	156,86
10.	Příční	12 000	86	2+1	cihlová	osobní	6. ze 6	po rekonstrukci	ne	139,53
11.	Příkop	14 500	82	2+1	cihlová	osobní	7. z 11	dobrý	ne	176,83

12.	Francouzská	14 000	68	2+1	cihlová	osobní	1. z 5	velmi dobrý	ano	205,88
13.	Bratislavská	10 000	66	2+1	cihlová	osobní	1. ze 4	po rekonstrukci	částečně	151,52
14.	Cejl	10 000	60	2+1	cihlová	osobní	2. ze 3	velmi dobrý	ano	166,67
15.	Příkop	12 500	85	2+kk	cihlová	osobní	7.	velmi dobrý	ne	147,06
16.	Spolková	10 000	70	2+kk	cihlová	osobní	1.	velmi dobrý	částečně	142,86
17.	Bratislavská	8 000	73	2+1	cihlová	osobní	2. ze 6	po rekonstrukci	ano	109,59
18.	Příční	10 500	45	2+1	cihlová	osobní	5. ze 6	velmi dobrý	ne	233,33
19.	Cejl	10 000	42	2+1	kamenná	osobní	2. ze 3	velmi dobrý	ne	238,10

Tab. č. 4 - Průměrné ceny a velikost podlahové plochy dispozice 2+1 a 2+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská (Zdroj: autor)

Průměrná cena za m² v Kč	166,93
Průměrná cena celková v Kč	9 842
Průměrná podlahová plocha v m²	60,32

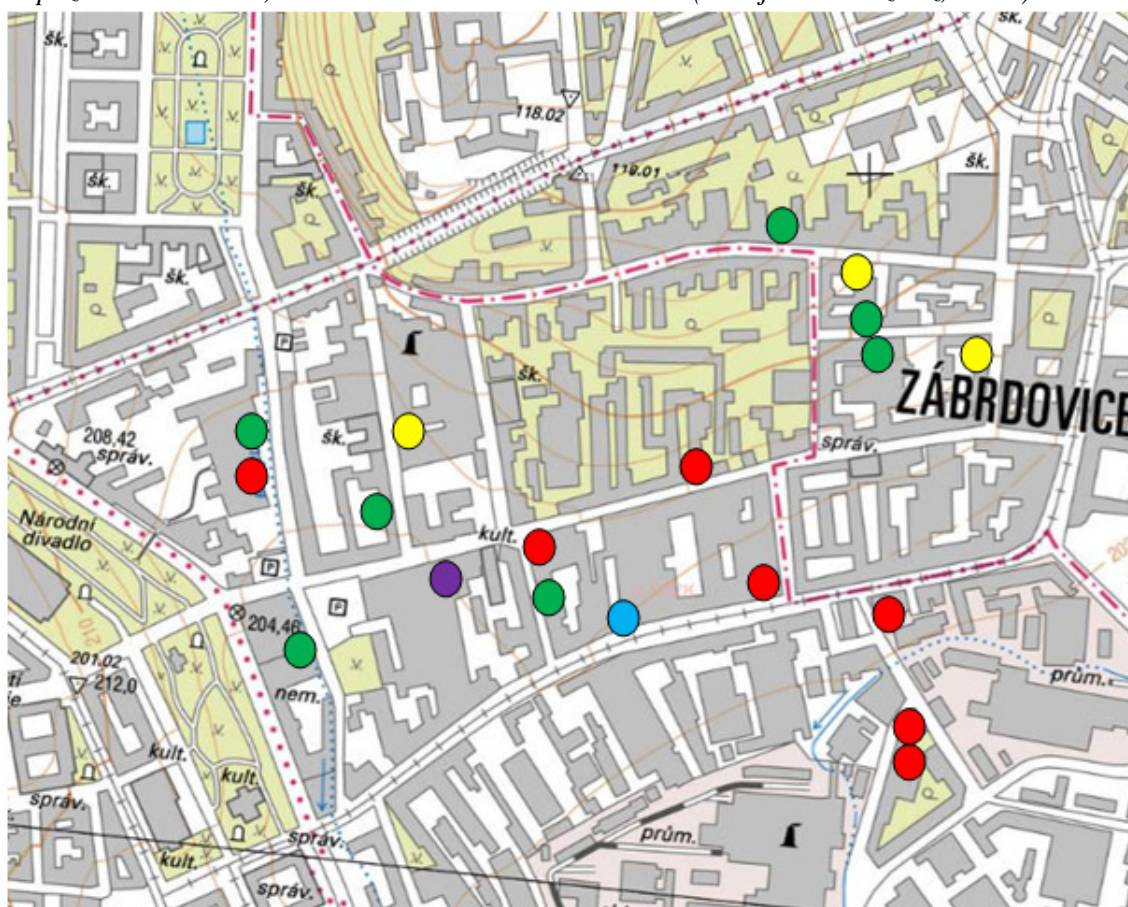
Obr. č. 10 - Graf průměrného nájemného, dispozice 2+1 a 2+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská (Zdroj: autor)



V tabulce č. 4 a na obrázku č. 10 je vidět, že se průměrná cena pronájmu nabízených bytů v dané lokalitě, dispozice 2+1 a 2+kk, pohybuje okolo 166,93 Kč za m². Nájemné se pohybovalo v rozmezí mezi 109,59 Kč až 238,10 Kč za m². Průměrná celková cena je 9 842 Kč za měsíc, kde rozmezí bylo mezi cenami 7 000 Kč a 14 500 Kč. Průměrná podlahová plocha je zase 60,32 m² a pohybuje se mezi 37 a 86 m². Počet sesbíraných a analyzovaných vzorků u této kategorie činí 19.

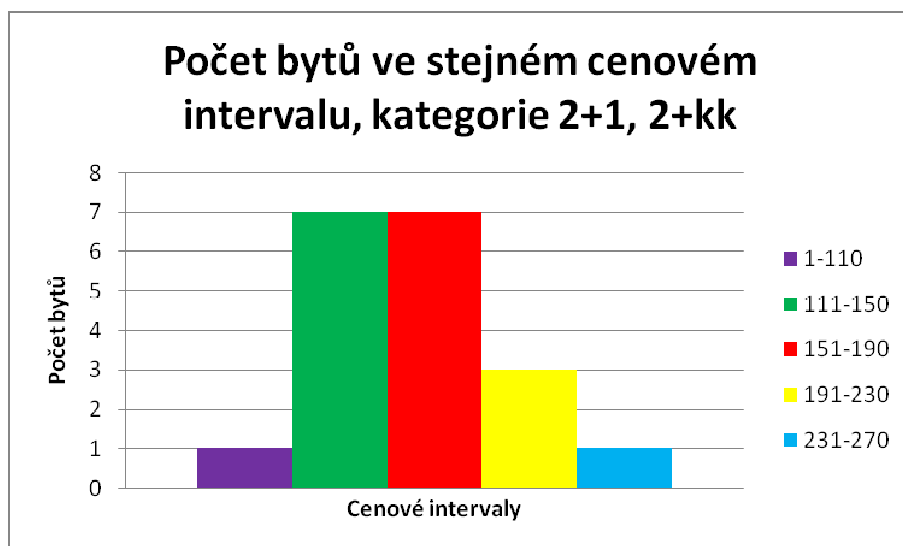
V následující části se nachází vypracovaná cenová mapa vybraných bytů a následně jejich rozdělení dle četnosti v jednotlivých cenových skupinách. Cenové skupiny se nacházejí v 5 kategoriích, které jsou barevně rozlišeny.

Obr. č. 11 - Cenová mapa oblastí se stejnou výší nájemného za m² podlahové plochy, dispozice 2+1 a 2+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská (Zdroj: www.cuzk.cz, autor)



Legenda cenových intervalů:	1 – 110 Kč/m ²	●
	111 – 150 Kč/m ²	●
	151 – 190 Kč/m ²	●
	191 – 230 Kč/m ²	●
	231 – 270 Kč/m ²	●

Obr. č. 12 - Rozdělení bytů do stejných cenových kategorií, dispozice 2+1 a 2+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská (Zdroj: autor)



4.1.3 Databáze bytů dispozice 3+1, 3+kk

Byt č. 1, ulice Bratislavská

Celková cena:	8 000 Kč	Podlaží:	5. podlaží ze 7.
Stavba:	cihlová	Výměra:	96 m ²
Stav objektu:	velmi dobrý	Dispozice:	3+1
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ne



Byt č. 2, ulice Hvězdová

Celková cena:	13 000 Kč	Podlaží:	3. podlaží
Stavba:	cihlová	Výměra:	75 m ²
Stav objektu:	velmi dobrý	Dispozice:	3+kk
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ne



Byt č. 3, ulice Křenerova

Celková cena: 14 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 2. podlaží z 5.
Výměra: 100 m²
Dispozice: 3+1
Vybavení: ne



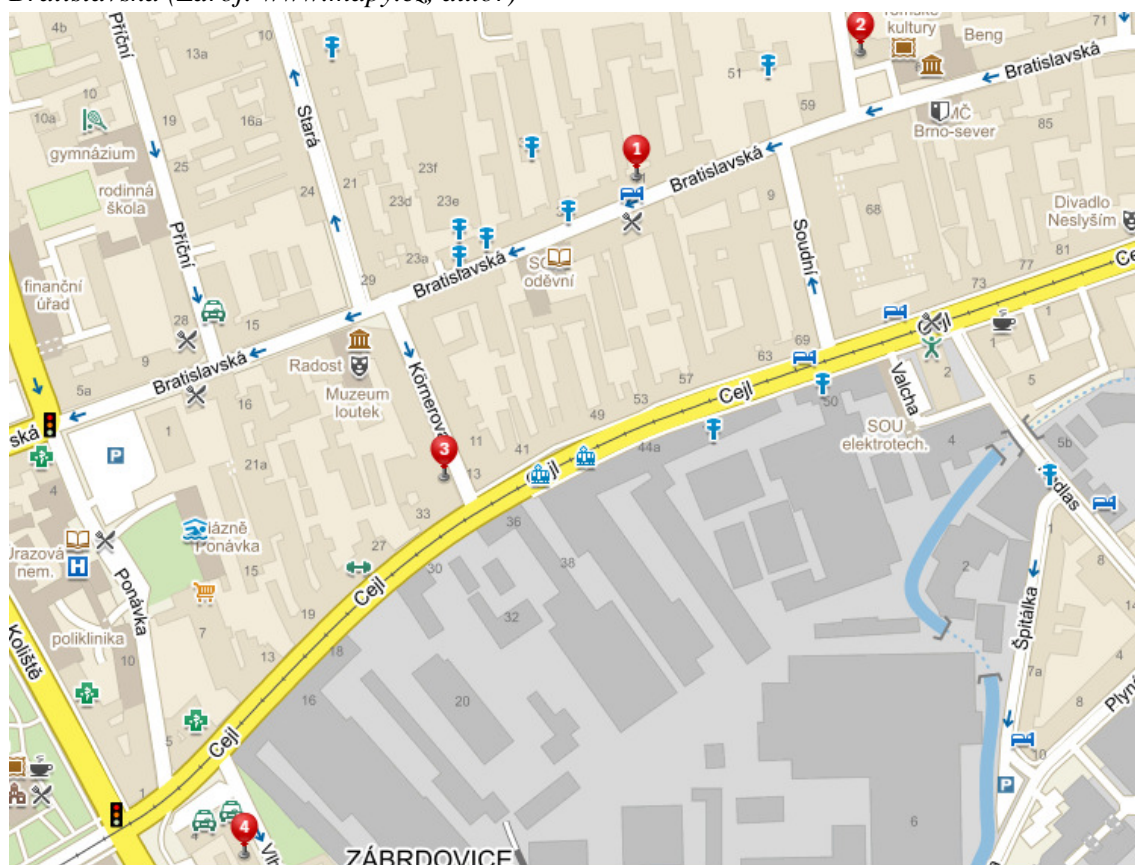
Byt č. 4, ulice Vlhká

Celková cena: 10 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 2. podlaží
Výměra: 88 m²
Dispozice: 3+kk
Vybavení: ne



Obr. č. 13 - Mapa výskytu jednotlivých bytů dispozice 3+1 a 3+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská (Zdroj: www.mapy.cz, autor)



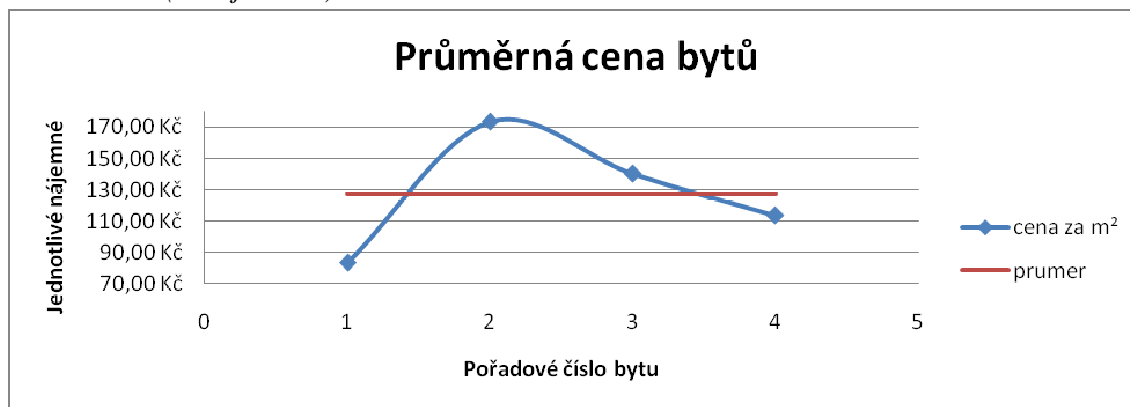
Tab. č. 5 - Přehledný soupis bytů dispozice 3+1 a 3+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská (Zdroj: autor)

Poř. Číslo	Název ulice	Nájemné v Kč	Výměra v m ²	Dispozice	Typ stavby	Vlastnictví	Podlaží	Stav objektu	Vybavení	Nájemné za m ² v Kč
1.	Bratislavská	8 000	96	3+1	cihlová	osobní	5. ze 7	velmi dobrý	ne	83,33
2.	Hvězdova	13 000	75	3+kk	cihlová	osobní	3.	velmi dobrý	ne	173,33
3.	Křemlova	14 000	100	3+1	cihlová	osobní	2. z 5	velmi dobrý	ne	140
4.	Vlhká	10 000	88	3+kk	cihlová	osobní	2.	velmi dobrý	ne	113,64

Tab. č. 6 - Průměrné ceny a velikost podlahové plochy dispozice 3+1 a 3+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská (Zdroj: autor)

Průměrná cena za m ² v Kč	127,58
Průměrná cena celková v Kč	11 250
Průměrná podlahová plocha v m ²	89,75

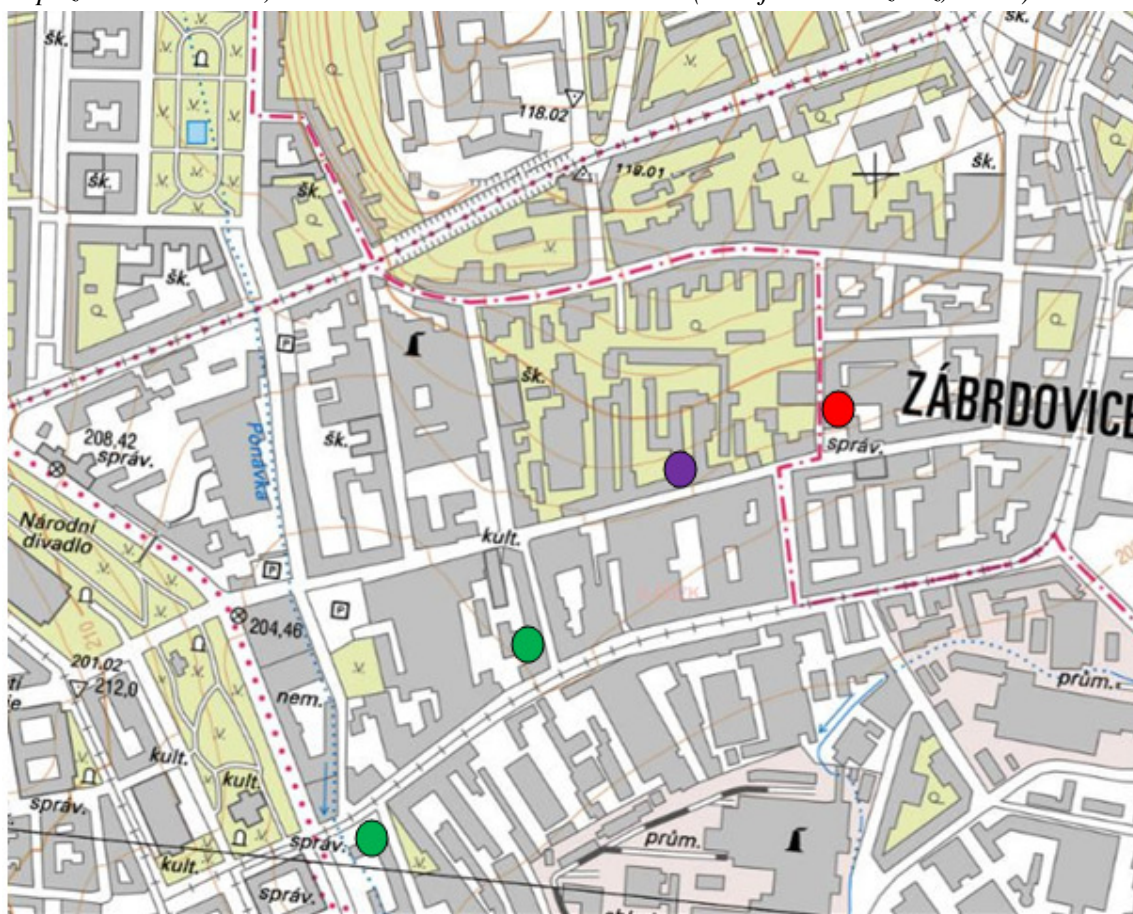
Obr. č. 14 - Graf průměrného nájemného, dispozice 3+1 a 3+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská (Zdroj: autor)



V tabulce č. 6 a na obrázku č. 14 je vidět, že se průměrná cena pronájmu nabízených bytů v dané lokalitě, dispozice 3+1 a 3+kk, pohybuje okolo 127,58 Kč za m². Nájemné se pohybovalo v rozmezí mezi 83,33 Kč až 173,33 Kč za m². Průměrná celková cena je 11 250 Kč za měsíc, kde rozmezí bylo mezi cenami 8 000 Kč a 14 000 Kč. Průměrná podlahová plocha je zase 89,75 m² a pohybuje se mezi 75 a 100 m². Počet sesbíraných a analyzovaných vzorků u této kategorie činí pouze čtyři.

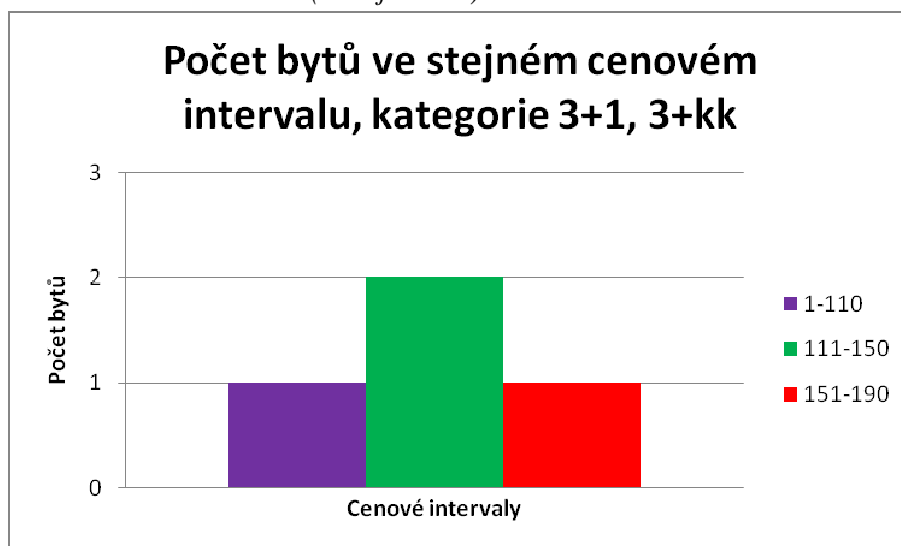
V následující části se nachází vypracovaná cenová mapa vybraných bytů a následně jejich rozdělení dle četnosti v jednotlivých cenových skupinách. Cenové skupiny se nacházejí ve 3 kategoriích, které jsou barevně rozlišeny.

Obr. č. 15 - Cenová mapa oblastí se stejnou výší nájemného za m² podlahové plochy, dispozice 3+1 a 3+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská (Zdroj: www.cuzk.cz, autor)



Legenda cenových intervalů:	1 – 110 Kč/m ²	●
	111 – 150 Kč/m ²	●
	151 – 190 Kč/m ²	●

Obr. č. 16 - Rozdělení bytů do stejných cenových kategorií, dispozice 3+1 a 3+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská (Zdroj: autor)



4.1.4 Databáze bytů dispozice 4+1, 4+kk

Byt č. 1, ulice Příkop

Celková cena:	6 200 Kč	Podlaží:	7. podlaží ze 7.
Stavba:	cihlová	Výměra:	180 m ²
Stav objektu:	novostavba	Dispozice:	4+1
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ano



Byt č. 2, ulice Příkop

Celková cena: 19 900 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 8. podlaží
Výměra: 137 m²
Dispozice: 4+1
Vybavení: ne



Byt č. 3, ulice Vlhká

Celková cena: 13 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 4. podlaží
Výměra: 100 m²
Dispozice: 4+kk
Vybavení: ne



Obr. č. 17 - Mapa výskytu jednotlivých bytů dispozice 4+1 a 4+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská (Zdroj: www.mapy.cz, autor)



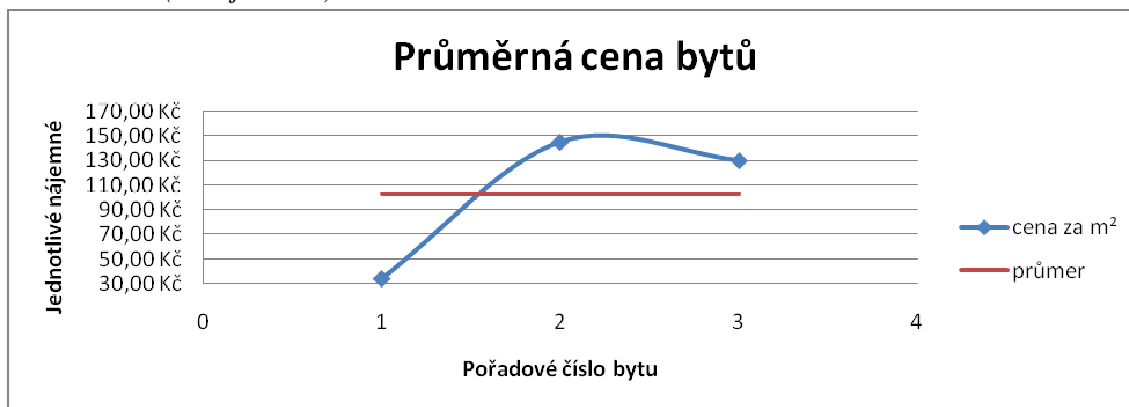
Tab. č. 7 - Přehledný soupis bytů dispozice 4+1 a 4+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská (Zdroj: autor)

Poř. Číslo	Název ulice	Nájemné v Kč	Výměra v m ²	Dispozice	Typ stavby	Vlastnictví	Podlaží	Stav objektu	Vybavení	Nájemné za m ² v Kč
1.	Příkop	6 200	180	4+1	cihlová	osobní	7. ze 7	novostavba	ano	34,44
2.	Příkop	19 900	137	4+1	cihlová	osobní	8.	velmi dobrý	ne	145,26
3.	Vlhká	13 000	100	4+kk	cihlová	osobní	4.	dobrý	ne	130

Tab. č. 8 - Průměrné ceny a velikost podlahové plochy dispozice 4+1 a 4+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská (Zdroj: autor)

Průměrná cena za m ² v Kč	103,23
Průměrná cena celková v Kč	13 033
Průměrná podlahová plocha v m ²	139

Obr. č. 18 – Graf průměrného nájemného, dispozice 4+1 a 4+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská (Zdroj: autor)

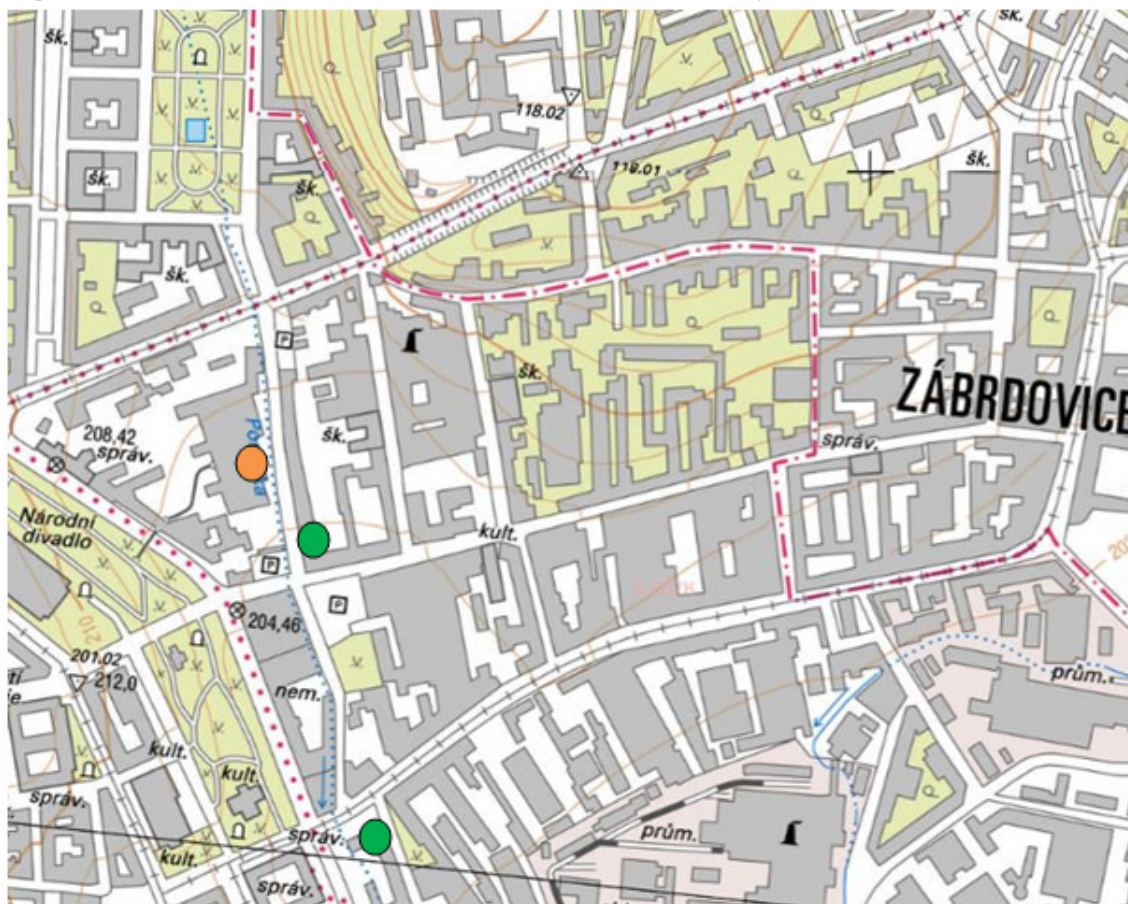


V tabulce č. 8 a na obrázku č. 18 je vidět, že se průměrná cena pronájmu nabízených bytů v dané lokalitě, dispozice 4+1 a 4+kk, pohybuje okolo 103,23 Kč za m². Nájemné se pohybovalo v rozmezí mezi 34,40 Kč až 145,26 Kč za m². Průměrná celková cena je 13 033 Kč za měsíc, kde rozmezí bylo mezi cenami 6 200 Kč a 19 900 Kč. Průměrná podlahová plocha je zase 139 m² a pohybuje se mezi 100 a 180 m².

V následující části se nachází vypracovaná cenová mapa vybraných bytů a následně jejich rozdělení dle četnosti v jednotlivých cenových skupinách. Cenové skupiny se nacházejí ve 3 kategoriích, které jsou barevně rozlišeny.

U kategorie bytů 4+1, 4+kk jsou tyto hodnoty pouze informativní, protože se nepodařilo najít dostatečné nabízených bytů a informací k nim. A tak proto není možné zahrnout tyto výsledky do celkového porovnání. Počet sesbíraných a analyzovaných vzorků u této kategorie činí pouze 3.

Obr. č. 18 - Cenová mapa oblastí se stejnou výší nájemného za m² podlahové plochy, dispozice 1+1 a 1+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská (Zdroj: www.cuzk.cz, autor)



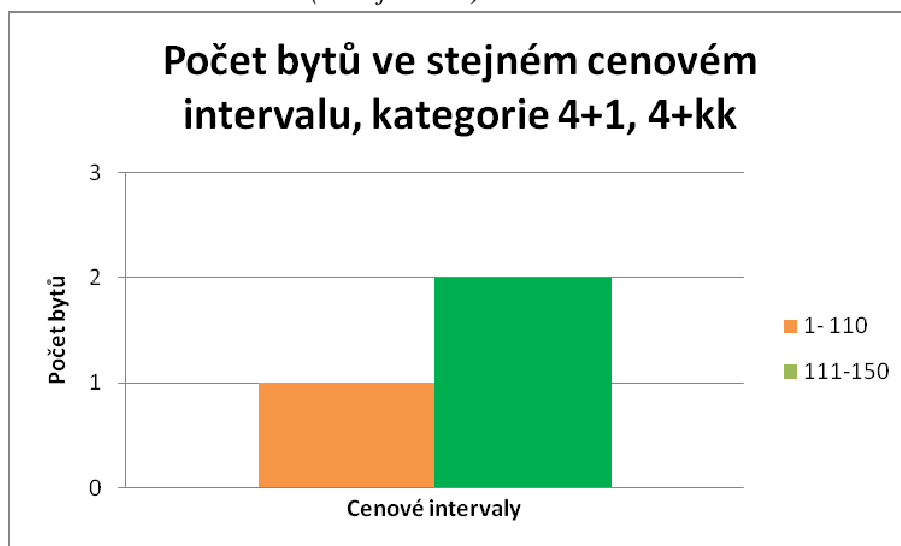
Legenda cenových intervalů: 1 – 110 Kč/m²



111 – 150 Kč/m²



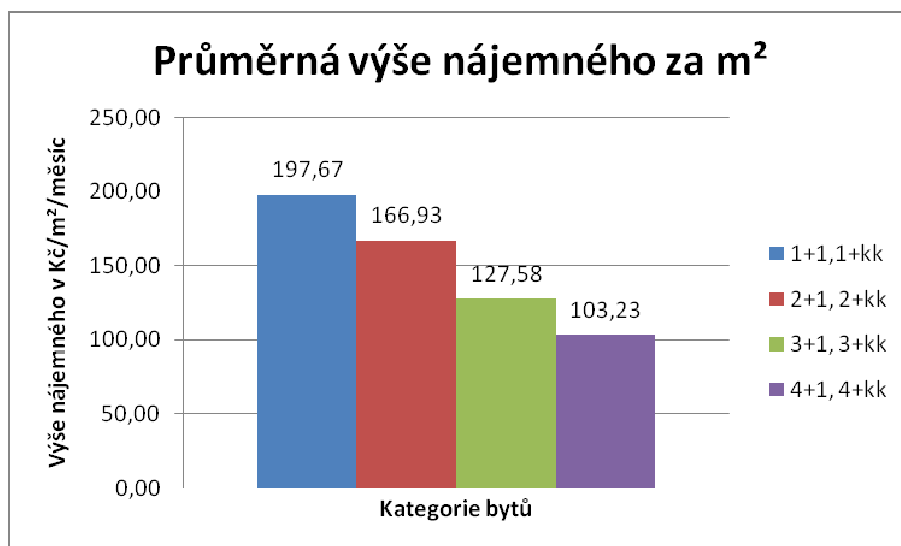
Obr. č. 19 - Rozdělení bytů do stejných cenových kategorií, dispozice 4+1 a 4+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská (Zdroj: autor)



4.1.5 Souhrn získaných výsledků v oblasti kolem ulice Bratislavská

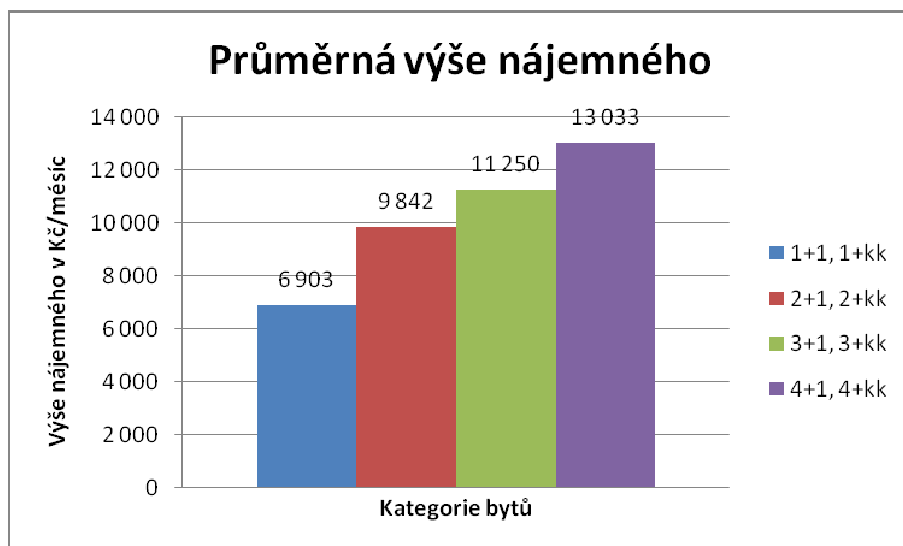
V této kapitole je důkladně rozebrána závislost průměrného měsíčního nájemného za metr čtvereční, průměrného celkového nájemného a velikost průměrné podlahové plochy ke kategorii bytu.

Obr. č. 20 - Graf průměrného nájemného za m² v závislosti od kategorií bytů (Zdroj: autor)



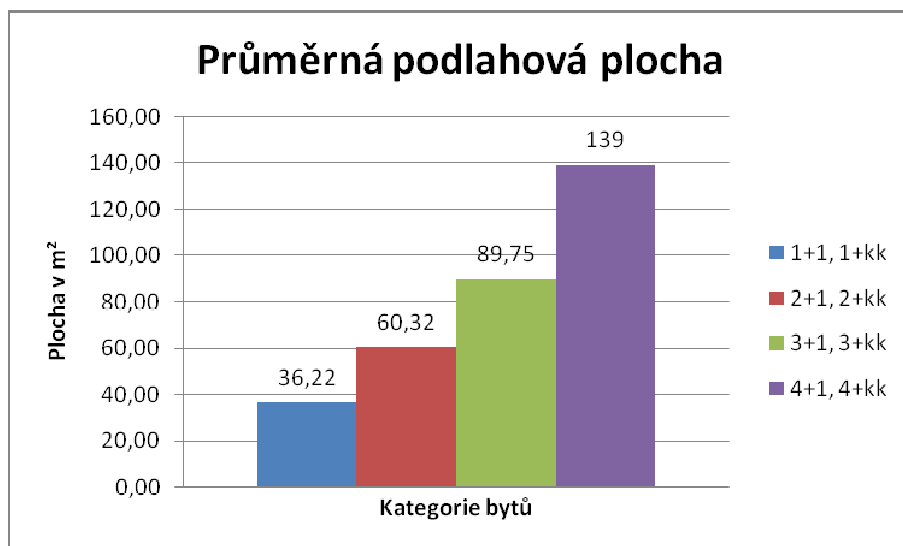
Obr. č. 20, který znázorňuje průměrnou výši nájemného v závislosti od kategorie bytu, potvrzuje pravidlo, že čím větší byt, podle kategorie i podle velikosti podlahové plochy, tím menší měsíční nájemné za 1 m². Graf má klesavou tendenci a rozdíl mezi nájemným v bytech s dispozicí 1+1, 1+kk a 4+1, 4+kk činí 94,44 Kč za m² za měsíc.

Obr. č. 21 - Graf průměrného nájemného v závislosti od kategorie bytů (Zdroj: autor)



Podle tohoto grafu je patrné, že průměrná výše měsíčního nájemného stoupá se zvětšujícím se počtem obytných místností. Konkrétně se jedná o částky 6 903 Kč u bytů kategorie 1+1, 1+kk, 9 842 Kč u 2+1, 2+kk, 11 250 Kč u 3+1, 3+kk a 13 033 Kč u kategorie 4+1, 4+kk.

Obr. č. 22 - Graf průměrné podlahové plochy od kategorie bytů (Zdroj: autor)



Poslední graf znázorňuje průměrnou podlahovou plochu bytů v jednotlivých kategoriích. Celkem pochopitelně se při zvětšující se kategorii zvětšuje i podlahová plocha.

4.2 ANALÝZA BYTŮ V LOKALITĚ KOLEM ULICE VEVEŘÍ

V rámci této podkapitoly jsou analyzovány nabídkové ceny v okolí ulice Veverí a rozděleny do jednotlivých kategorií.

4.2.1 Databáze bytů dispozice 1+1

Byt č. 1, ulice Antonínská

Celková cena:	7 500 Kč	Podlaží:	2. podlaží
Stavba:	cihlová	Výměra:	36 m ²
Stav objektu:	po rekonstrukci	Dispozice:	1+1
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ano



Byt č. 2, ulice Kotlářská

Celková cena: 5 900 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

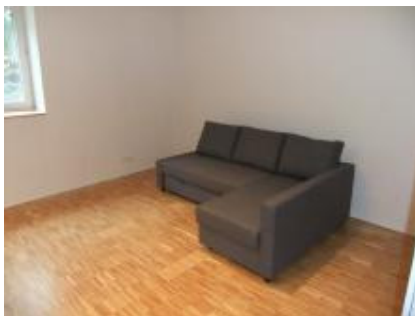
Podlaží: 3. podlaží ze 6.
Výměra: 50 m²
Dispozice: 1+1
Vybavení: ne



Byt č. 3, ulice Antonínská

Celková cena: 9 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 1. podlaží
Výměra: 45 m²
Dispozice: 1+kk
Vybavení: ano



Byt č. 4, ulice Lidická

Celková cena: 3 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 3. podlaží ze 3.
Výměra: 25 m²
Dispozice: 1+kk
Vybavení: ano



Byt č. 6, ulice Bayerova

Celková cena: 6 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

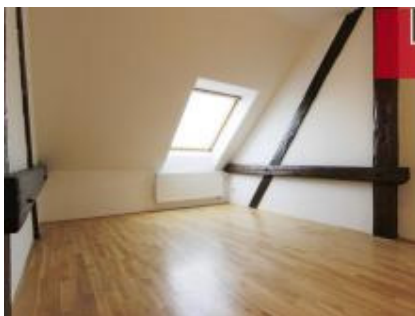
Podlaží: 1. podlaží
Výměra: 30 m²
Dispozice: 1+kk
Vybavení: částečně



Byt č. 7, ulice Závodní

Celková cena: 6 600 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 6. podlaží
Výměra: 30 m²
Dispozice: 1+kk
Vybavení: ne



Byt č. 8, ulice Smetanova

Celková cena: 9 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: po rekonstrukci
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 1. podlaží ze 4.
Výměra: 33 m²
Dispozice: 1+1
Vybavení: částečně



Byt č. 9, ulice Kotlářská

Celková cena: 7 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 2. podlaží ze 6.
Výměra: 28 m²
Dispozice: 1+kk
Vybavení: ne



Byt č. 10, ulice Cihlářská

Celková cena: 9 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: po rekonstrukci
Vlastnictví: družstevní

Podlaží: 5. podlaží z 8.
Výměra: 25 m²
Dispozice: 1+kk
Vybavení: ne



Byt č. 11, ulice Antonínská

Celková cena: 6 500 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 2. podlaží
Výměra: 40 m²
Dispozice: 1+1
Vybavení: ne



Byt č. 12, ulice Antonínská

Celková cena: 7 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 1. podlaží
Výměra: 24 m²
Dispozice: 1+kk
Vybavení: ano



Byt č. 13, ulice Antonínská

Celková cena: 7 400 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 2. podlaží z 5.
Výměra: 26 m²
Dispozice: 1+kk
Vybavení: ano



Byt č. 14, ulice Smetanova

Celková cena: 8 500 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 1. podlaží ze 6.
Výměra: 35 m²
Dispozice: 1+1
Vybavení: ano



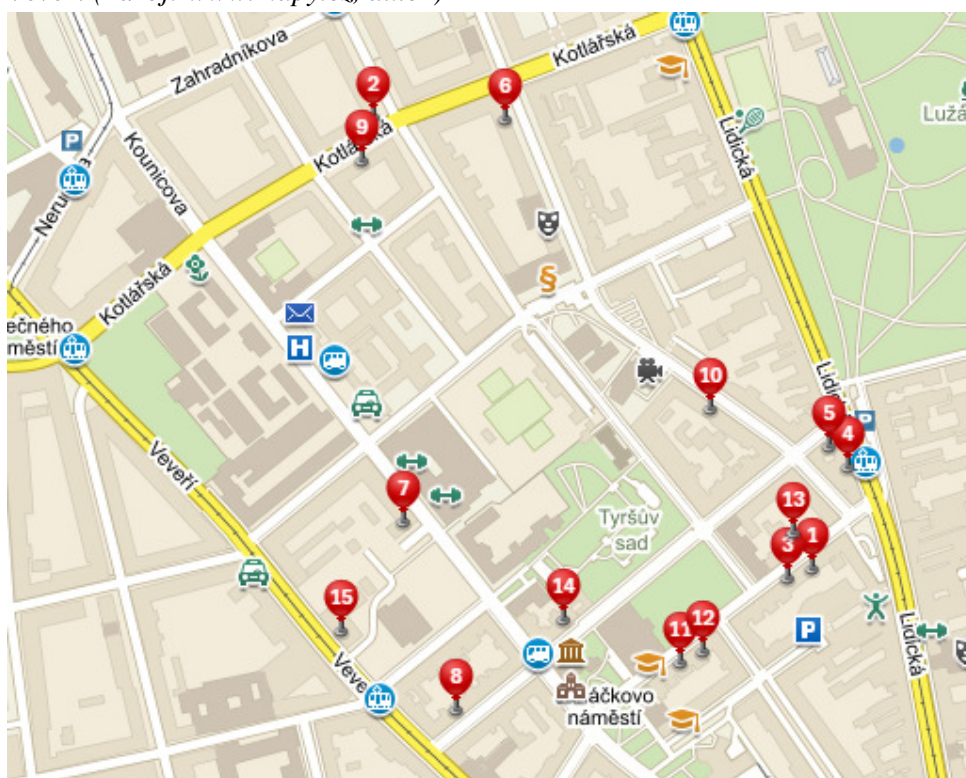
Byt č. 15, ulice Veveří

Celková cena: 10 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 1. podlaží ze 4.
Výměra: 35 m²
Dispozice: 1+1
Vybavení: ano



Obr. č. 23 - Mapa výskytu jednotlivých bytů dispozice 1+1 a 1+kk, v oblasti kolem ulice Veveří (Zdroj: www.mapy.cz, autor)



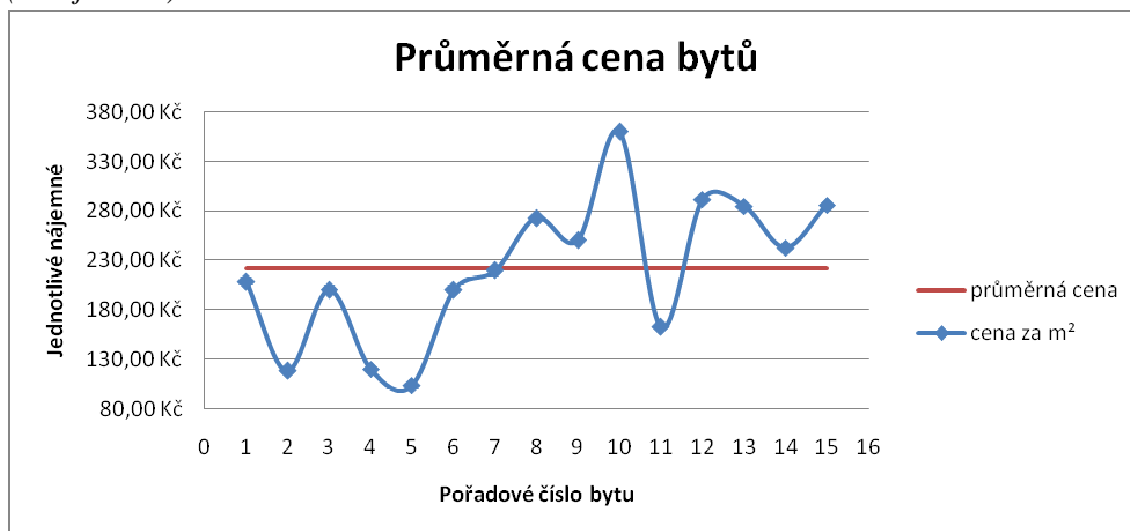
Tab. č. 9 - Přehledný soupis bytů dispozice 1+1 a 1+kk, v oblasti kolem ulice Veverí (Zdroj: autor)

Poř. Číslo	Název ulice	Nájemné v Kč	Výměra v m ²	Dispozice	Typ stavby	Vlastnictví	Podlaží	Stav objektu	Vybavení	Nájemné za m ² v Kč
1.	Antonínská	7 500	36	1+1	cihlová	osobní	2. ze 4	po rekonstrukci	ano	208,33
2.	Kotlářská	5 900	50	1+1	cihlová	osobní	3. ze 6	velmi dobrý	ne	118
3.	Antonínská	9 000	45	1+kk	cihlová	osobní	1.	dobrý	ano	200
4.	Lidická	3 000	25	1+kk	cihlová	osobní	3. ze 3	velmi dobrý	ano	120
5.	Lidická	2 800	27	1+kk	cihlová	osobní	1. ze 3	velmi dobrý	ano	103,70
6.	Bayerova	6 000	30	1+kk	cihlová	osobní	1.	velmi dobrý	částečně	200
7.	Závodní	6 600	30	1+kk	cihlová	osobní	6.	velmi dobrý	ne	220
8.	Smetanova	9 000	33	1+1	cihlová	osobní	1. ze 4	po rekonstrukci	částečně	272,73
9.	Kotlářská	7 000	28	1+kk	cihlová	osobní	2. ze 6	velmi dobrý	ne	250
10.	Cihlářská	9 000	25	1+kk	cihlová	družstevní	5. z 8	po rekonstrukci	ne	360
11.	Antonínská	6 500	40	1+1	cihlová	osobní	2.	dobrý	ne	162,50
12.	Antonínská	7 000	24	1+kk	cihlová	osobní	1.	velmi dobrý	ano	291,67
13.	Antonínská	7 400	26	1+kk	cihlová	osobní	2. z 5	velmi dobrý	ano	284,62
14.	Smetanova	8 500	35	1+1	cihlová	osobní	1. ze 6	velmi dobrý	ano	242,86
15.	Veverí	10 000	35	1+1	cihlová	osobní	1. ze 4	dobrý	ano	285,71

Tab. č. 10 - Průměrné ceny a velikost podlahové plochy, dispozice 1+1 a 1+kk, v oblasti kolem ulice Veverí (Zdroj: autor)

Průměrná cena za m² v Kč	221,34
Průměrná cena celková v Kč	7 013
Průměrná podlahová plocha v m²	32,6

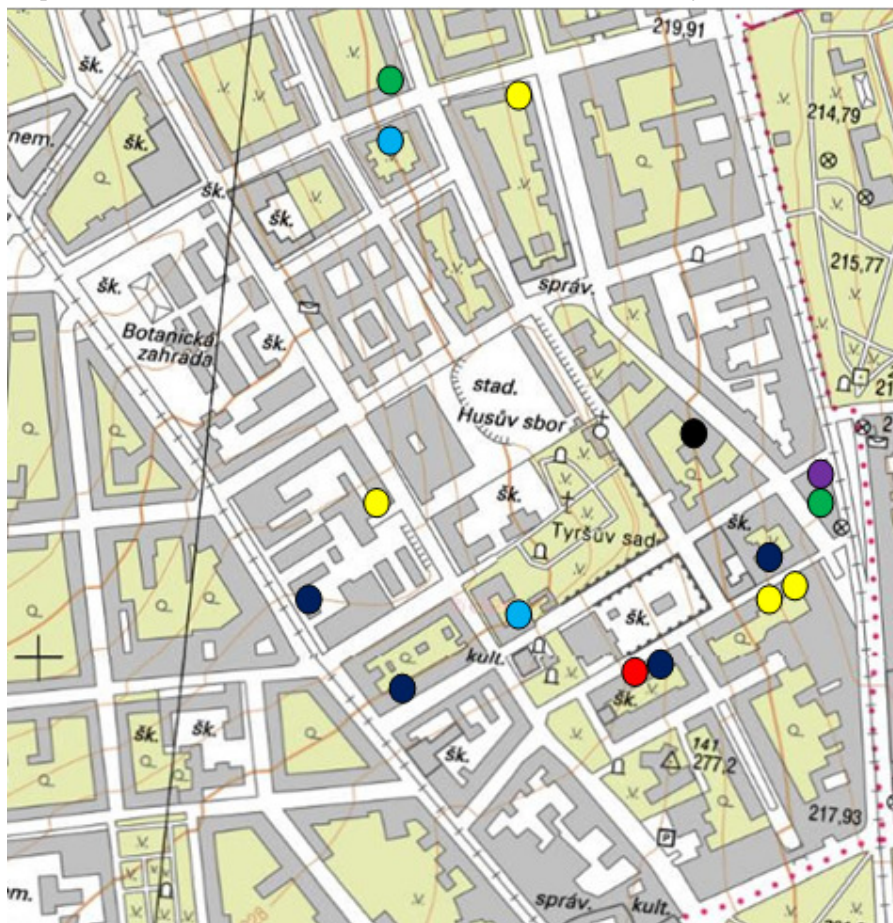
Obr. č. 24 - Graf průměrného nájemného, dispozice 1+1 a 1+kk, v oblasti kolem ulice Veverí (Zdroj: autor)










V tabulce č. 10 a na obrázku č. 24 je vidět, že se průměrná cena pronájmu nabízených bytů v dané lokalitě, dispozice 1+1 a 1+kk, pohybuje okolo 221,34 Kč za m². Nájemné se pohybovalo v rozmezí mezi 103,70 Kč až 360 Kč za m². Průměrná celková cena je 7 013 Kč za měsíc, kde rozmezí bylo mezi cenami 2 800 Kč a 10 000 Kč. Průměrná podlahová plocha je zase 32,6 m² a pohybuje se mezi 24 a 50 m². Počet sesbíraných a analyzovaných vzorků u této kategorie činí 15.

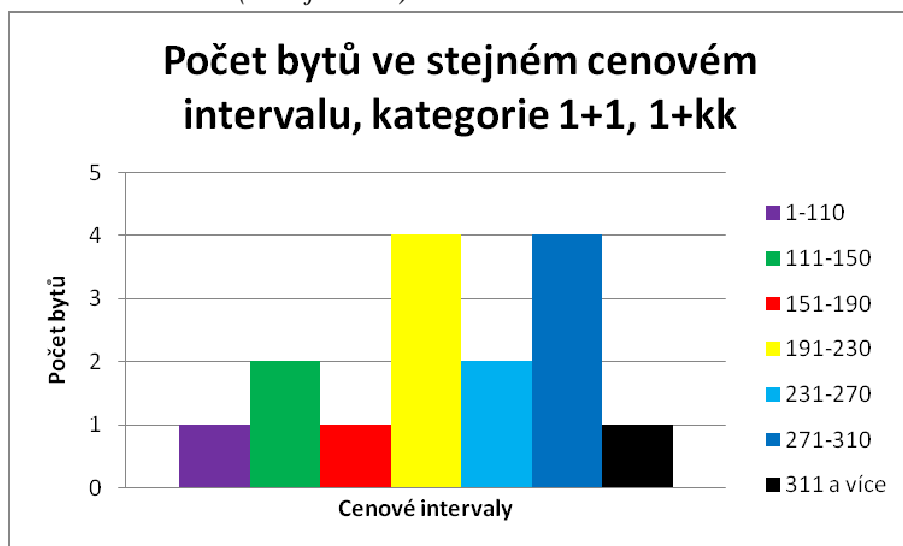
V následující části se nachází vypracovaná cenová mapa vybraných bytů a následně jejich rozdělení dle četnosti v jednotlivých cenových skupinách. Cenové skupiny se nacházejí v 7 kategoriích, které jsou barevně rozlišeny.

Obr. č. 25 - Cenová mapa oblastí se stejnou výší nájemného za m² podlahové plochy, dispozice 1+1 a 1+kk, v oblasti kolem ulice Veverčí (Zdroj: www.cuzk.cz, autor)



Legenda cenových intervalů:	1 – 110 Kč/m ²	
	111 – 150 Kč/m ²	
	151 – 190 Kč/m ²	
	191 – 230 Kč/m ²	
	231 – 270 Kč/m ²	
	271 – 310 Kč/m ²	
	311 a více	

Obr. č. 26 - Rozdělení bytů do stejných cenových kategorií, dispozice 1+1 a 1+kk, v oblasti kolem ulice Veverčí (Zdroj: autor)



4.2.2 Databáze bytů dispozice 2+1, 2+kk

Byt č. 1, ulice Lidická

Celková cena:	11 500 Kč	Podlaží:	2. podlaží
Stavba:	cihlová	Výměra:	51 m ²
Stav objektu:	velmi dobrý	Dispozice:	2+1
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ano



Byt č. 2, ulice Kotlářská

Celková cena: 8 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 2. podlaží
Výměra: 50 m²
Dispozice: 2+1
Vybavení: ne



Byt č. 3, ulice Bayerova

Celková cena: 12 500 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 5. podlaží ze 6.
Výměra: 50 m²
Dispozice: 2+kk
Vybavení: ano



Byt č. 4, ulice Kotlářská

Celková cena: 7 300 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 7. podlaží ze 7.
Výměra: 42 m²
Dispozice: 2+kk
Vybavení: ne



Byt č. 5, ulice Tučkova

Celková cena: 11 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 2. podlaží ze 6.
Výměra: 96 m²
Dispozice: 2+1
Vybavení: částečně



Byt č. 6, ulice Burešova

Celková cena: 12 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 1. podlaží z 5.
Výměra: 63 m²
Dispozice: 2+1
Vybavení: ano



Byt č. 7, ulice Bayerova

Celková cena: 10 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 1. podlaží
Výměra: 35 m²
Dispozice: 2+kk
Vybavení: ano



Byt č. 8, ulice Lidická

Celková cena: 11 500 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 3. podlaží
Výměra: 48 m²
Dispozice: 2+kk
Vybavení: částečně



Byt č. 9, ulice Bayerova

Celková cena: 12 500 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 3. podlaží
Výměra: 58 m²
Dispozice: 2+kk
Vybavení: ano



Byt č. 10, ulice Slovákova

Celková cena: 12 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

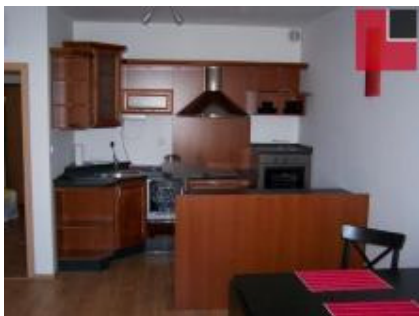
Podlaží: 3. podlaží
Výměra: 70 m²
Dispozice: 2+1
Vybavení: částečně



Byt č. 11, ulice Lidická

Celková cena: 12 500 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 8. podlaží z 8.
Výměra: 63 m²
Dispozice: 2+1
Vybavení: ano



Byt č. 12, ulice Veveří

Celková cena: 10 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 2. podlaží ze 4.
Výměra: 72 m²
Dispozice: 2+kk
Vybavení: ano



Byt č. 13, ulice Veveří

Celková cena: 10 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 1. podlaží z 5.
Výměra: 72 m²
Dispozice: 2+kk
Vybavení: ne



Byt č. 14, ulice Veveří

Celková cena: 10 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 1. podlaží
Výměra: 72 m²
Dispozice: 2+kk
Vybavení: ne



Byt č. 15, ulice Bayerova

Celková cena: 12 500 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: po rekonstrukci
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 1. podlaží z 5.
Výměra: 50 m²
Dispozice: 2+kk
Vybavení: ano



Byt č. 16, ulice Bayerova

Celková cena: 13 800 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: po rekonstrukci
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 3. podlaží ze 6.
Výměra: 52 m²
Dispozice: 2+kk
Vybavení: ano



Byt č. 17, ulice Bayerova

Celková cena:	12 300 Kč	Podlaží:	2. podlaží
Stavba:	cihlová	Výměra:	45 m ²
Stav objektu:	po rekonstrukci	Dispozice:	2+kk
Vlastnictví:	státní/obecní	Vybavení:	ano



Byt č. 18, ulice Bayerova

Celková cena:	13 000 Kč	Podlaží:	2. podlaží
Stavba:	cihlová	Výměra:	45 m ²
Stav objektu:	po rekonstrukci	Dispozice:	2+1
Vlastnictví:	státní/obecní	Vybavení:	ano

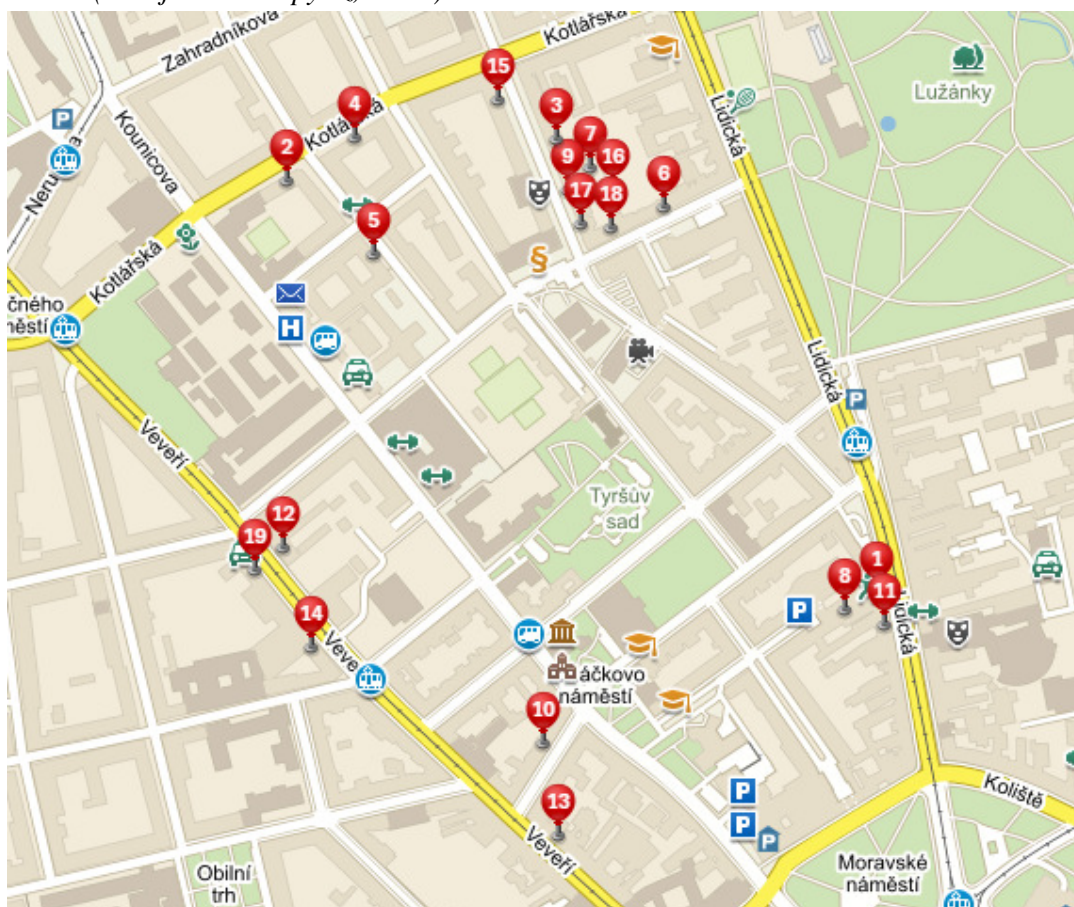


Byt č. 19, ulice Veveří

Celková cena:	8 000 Kč	Podlaží:	2. podlaží
Stavba:	cihlová	Výměra:	60 m ²
Stav objektu:	po rekonstrukci	Dispozice:	2+1
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ne



Obr. č. 27 - Mapa výskytu jednotlivých bytů dispozice 2+1 a 2+kk, v oblasti kolem ulice Veveří (Zdroj: www.mapy.cz, autor)



Tab. č. 11 - Přehledný soupis bytů dispozice 2+1 a 2+kk, v oblasti kolem ulice Veveří (Zdroj: autor)

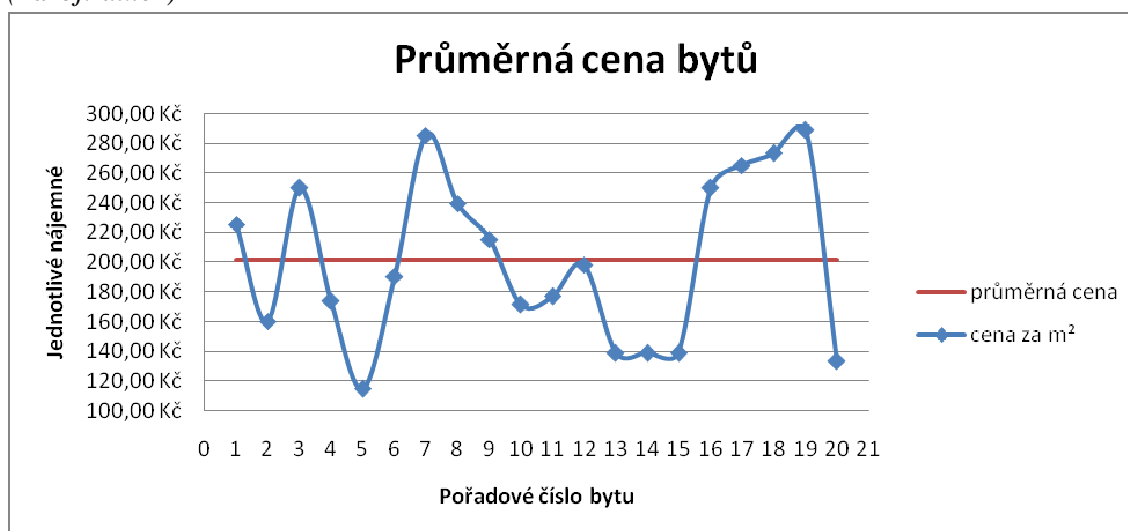
Poř. číslo	Název ulice	Nájemné v Kč	Výměra v m ²	Dispozice	Typ stavby	Vlastnictví	Podlaží	Stav objektu	Vybavení	Nájemné za m ² v Kč
1.	Lidická	11 500	51	2+1	cihlová	osobní	2.	velmi dobrý	ano	225,49
2.	Kotlářská	8 000	50	2+1	cihlová	osobní	2.	velmi dobrý	ne	160
3.	Bayerova	12 500	50	2+kk	cihlová	osobní	5. ze 6	velmi dobrý	ano	250
4.	Kotlářská	7 300	42	2+kk	cihlová	osobní	7. ze 7	velmi dobrý	ne	173,81
5.	Tučkova	11 000	96	2+1	cihlová	osobní	2. ze 6	dobrý	částečně	114,58
6.	Burešova	12 000	63	2+1	cihlová	osobní	1. z 5	velmi dobrý	ano	190,48
7.	Bayerova	10 000	35	2+kk	cihlová	osobní	1.	velmi dobrý	ano	285,71
8.	Lidická	11 500	48	2+kk	cihlová	osobní	3.	velmi dobrý	částečně	239,58
9.	Bayerova	12 500	58	2+kk	cihlová	osobní	3.	velmi dobrý	ano	215,52
10.	Slováková	12 000	70	2+1	cihlová	osobní	3.	velmi dobrý	částečně	171,43
11.	Lidická	12 500	63	2+kk	cihlová	osobní	8. z 8	velmi dobrý	ano	198,41
12.	Veveří	10 000	72	2+kk	cihlová	osobní	2. ze 4	velmi dobrý	ano	138,89
13.	Veveří	10 000	72	2+kk	cihlová	osobní	1. z 5	velmi dobrý	ne	138,89
14.	Veveří	10 000	72	2+kk	cihlová	osobní	1.	dobrý	ano	138,89

15.	Bayerova	12 500	50	2+kk	cihlová	osobní	1. z 5	po rekonstrukci	ano	250
16.	Bayerova	13 800	52	2+kk	cihlová	osobní	3. ze 6	po rekonstrukci	ano	265,38
17.	Bayerova	12 300	45	2+kk	cihlová	státní/ obecní	2.	po rekonstrukci	ano	273,33
18.	Bayerova	13 000	45	2+1	cihlová	státní/ obecní	2.	po rekonstrukci	ano	288,89
19.	Veveří	8 000	60	2+1	cihlová	osobní	2.	po rekonstrukci	ne	133,33

Tab. č. 12 – Průměrné ceny a velikost podlahové plochy dispozice 2+1 a 2+kk, v oblasti kolem ulice Veverčí (Zdroj: autor)

Průměrná cena za m² v Kč	201,47
Průměrná cena celková v Kč	11 245
Průměrná podlahová plocha v m²	58,8

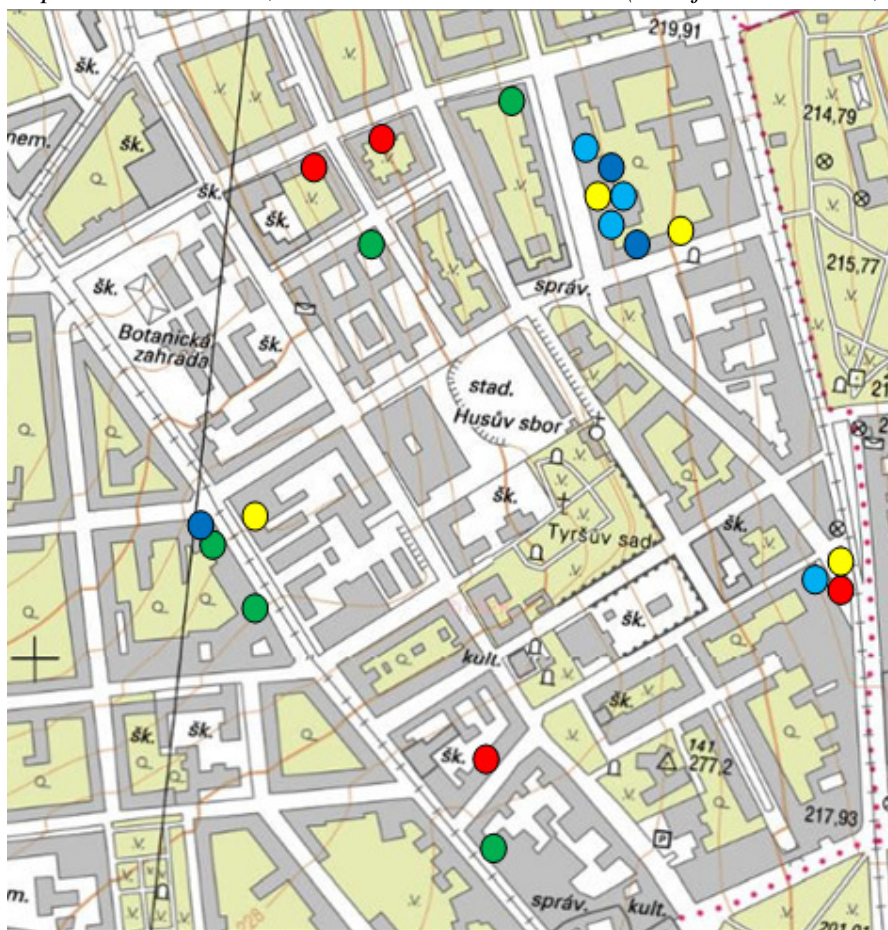
Obr. č. 28 - Graf průměrného nájemného, dispozice 2+1 a 2+kk, v oblasti kolem ulice Veverčí (Zdroj: autor)



V tabulce č. 12 a na obrázku č. 28 je vidět, že se průměrná cena pronájmu nabízených bytů v dané lokalitě, dispozice 2+1 a 2+kk, pohybuje okolo 201,47 Kč za m². Nájemné se pohybovalo v rozmezí mezi 114,58 Kč až 288,89 Kč za m². Průměrná celková cena je 11 245 Kč za měsíc, kde rozmezí bylo mezi cenami 7 300 Kč a 14 500 Kč. Průměrná podlahová plocha je zase 58,8 m² a pohybuje se mezi 35 a 96 m². Počet sesbíraných a analyzovaných vzorků u této kategorie činí 19.

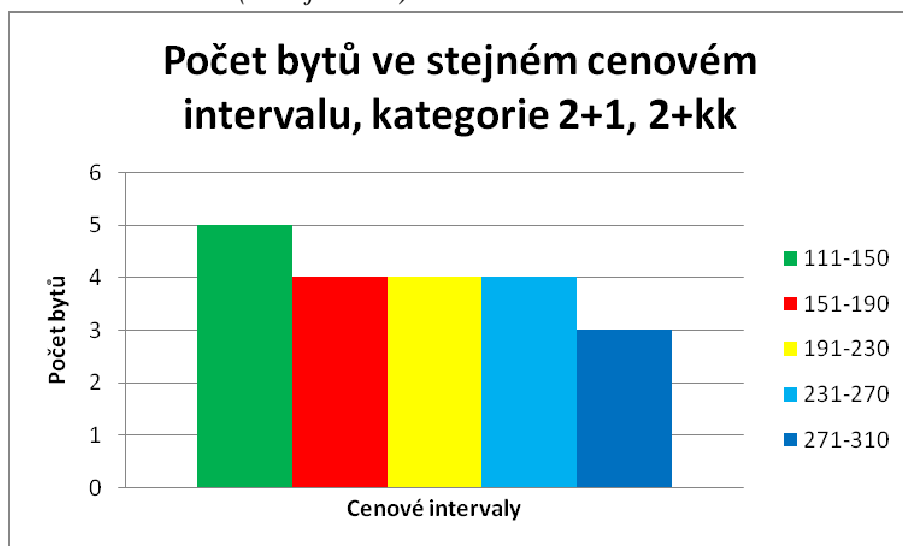
V následující části se nachází vypracovaná cenová mapa vybraných bytů a následně jejich rozdělení dle četnosti v jednotlivých cenových skupinách. Cenové skupiny se nacházejí v 5 kategoriích, které jsou barevně rozlišeny.

Obr. č. 29 - Cenová mapa oblastí se stejnou výší nájemného za m² podlahové plochy, dispozice 2+1 a 2+kk, v oblasti kolem ulice Veverčí (Zdroj: www.cuzk.cz, autor)



Legenda cenových intervalů:	111 – 150 Kč/m ²	●
	151 – 190 Kč/m ²	●
	191 – 230 Kč/m ²	●
	231 – 270 Kč/m ²	●
	271 – 310 Kč/m ²	●

Obr. č. 30 - Rozdělení bytů do stejných cenových kategorií, dispozice 2+1 a 2+kk, v oblasti kolem ulice Veverčí (Zdroj: autor)



4.2.3 Databáze bytů dispozice 3+1, 3+kk

Byt č. 1, ulice Cihlářská

Celková cena:	13 500 Kč	Podlaží:	2. podlaží
Stavba:	cihlová	Výměra:	110 m ²
Stav objektu:	velmi dobrý	Dispozice:	3+1
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ano



Byt č. 2, ulice Kotlářská

Celková cena: 7 500 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 2. podlaží ze 7.
Výměra: 74 m²
Dispozice: 3+1
Vybavení: ne



Byt č. 3, ulice Lidická

Celková cena: 9 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

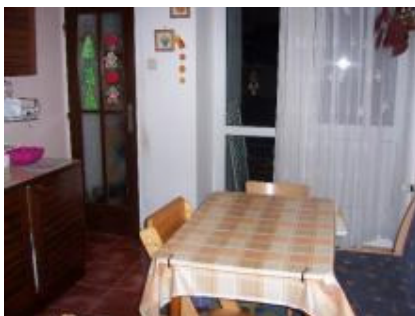
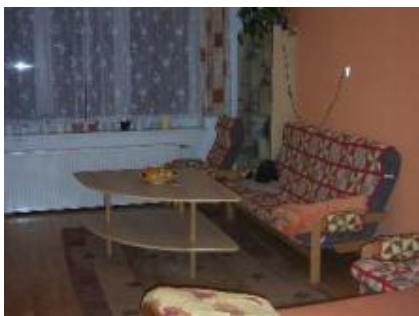
Podlaží: 4. podlaží
Výměra: 65 m²
Dispozice: 3+kk
Vybavení: částečně



Byt č. 4, ulice Kotlářská

Celková cena: 8 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

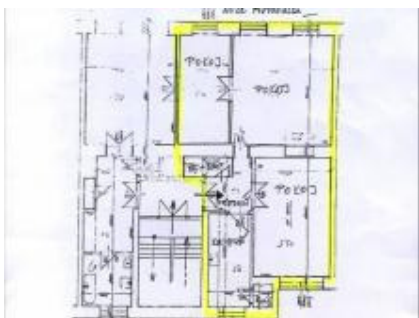
Podlaží: 2. podlaží
Výměra: 85 m²
Dispozice: 3+1
Vybavení: ne



Byt č. 5, ulice Antonínská

Celková cena: 8 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 2. podlaží
Výměra: 85 m²
Dispozice: 3+1
Vybavení: ne



Byt č. 6, ulice Bayerova

Celková cena: 16 500 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 2. podlaží ze 7.
Výměra: 78 m²
Dispozice: 3+kk
Vybavení: ano



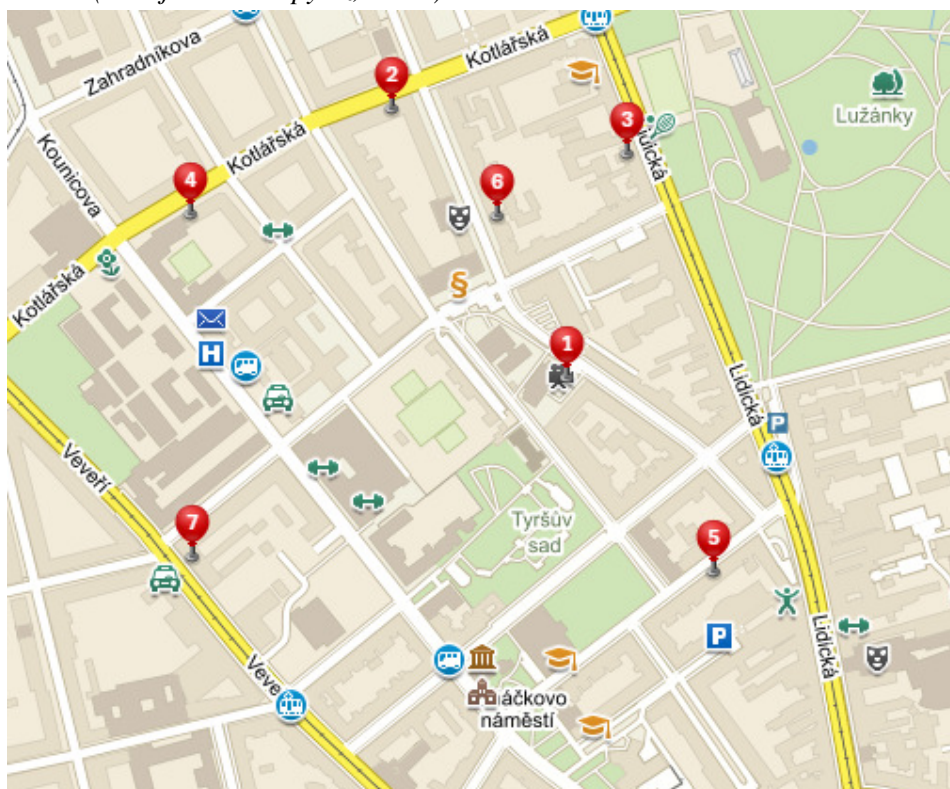
Byt č. 7, ulice Veveří

Celková cena: 17 000 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: osobní

Podlaží: 3. podlaží ze 4.
Výměra: 107 m²
Dispozice: 3+1
Vybavení: ne



Obr. č. 31 - Mapa výskytu jednotlivých bytů dispozice 3+1 a 3+kk, v oblasti kolem ulice Veveří (Zdroj: www.mapy.cz, autor)



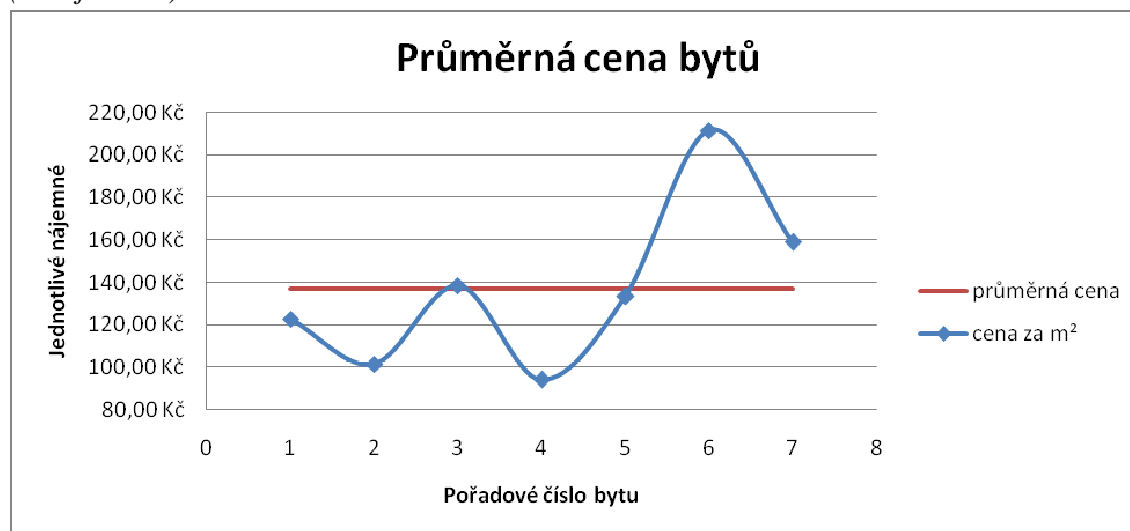
Tab. č. 13 - Přehledný soupis bytů dispozice 3+1 a 3+kk, v oblasti kolem ulice Veveří (Zdroj: autor)

Poř. číslo	Název ulice	Nájemné v Kč	Výměra v m ²	Dispozice	Typ stavby	Vlastnictví	Podlaží	Stav objektu	Vybavení	Nájemné za m ² v Kč
1.	Cihlářská	13 500	110	3+1	cihlová	osobní	2.	velmi dobrý	ano	122,73
2.	Kotlářská	7 500	74	3+1	cihlová	osobní	2. ze 7	velmi dobrý	ne	101,35
3.	Lidická	9 000	65	3+kk	cihlová	osobní	4.	velmi dobrý	částečně	138,46
4.	Kotlářská	8 000	85	3+1	cihlová	osobní	2.	velmi dobrý	ne	94,12
5.	Antonínská	10 000	75	3+1	cihlová	osobní	3.	dobrý	ne	133,33
6.	Bayerova	16 500	78	3+kk	cihlová	osobní	2. ze 7	velmi dobrý	ano	211,54
7.	Veveří	17 000	107	3+1	cihlová	osobní	3. ze 4	velmi dobrý	ne	158,88

Tab. č. 14 - Průměrné ceny a velikost podlahové plochy dispozice 3+1 a 3+kk, v oblasti kolem ulice Veveří (Zdroj: autor)

Průměrná cena za m² v Kč	137,20
Průměrná cena celková v Kč	11 643
Průměrná podlahová plocha v m²	84,86

Obr. č. 32 - Graf průměrného nájemného, dispozice 3+1 a 3+kk, v oblasti kolem ulice Veveří (Zdroj: autor)



V tabulce č. 14 a na obrázku č. 32 je vidět, že se průměrná cena pronájmu nabízených bytů v dané lokalitě, dispozice 3+1 a 3+kk, pohybuje okolo 237,20 Kč za m². Nájemné se pohybovalo v rozmezí mezi 94,12 Kč až 211,54 Kč za m². Průměrná celková cena je 11 643 Kč za měsíc, kde rozmezí bylo mezi cenami 7 500 Kč a 17 000 Kč. Průměrná

podlahová plocha je zase 84,86 m² a pohybuje se mezi 65 a 110 m². Počet sesbíraných a analyzovaných vzorků u této kategorie činí 7.

V následující části se nachází vypracovaná cenová mapa vybraných bytů a následně jejich rozdělení dle četnosti v jednotlivých cenových skupinách. Cenové skupiny se nacházejí v 5 kategoriích, které jsou barevně rozlišeny.

Obr. č. 33 - Cenová mapa oblastí se stejnou výší nájemného za m² podlahové plochy, dispozice 3+1 a 3+kk, v oblasti kolem ulice Veverčí (Zdroj: www.cuzk.cz, autor)



Legenda cenových intervalů: 1 – 110 Kč/m²



111 – 150 Kč/m²



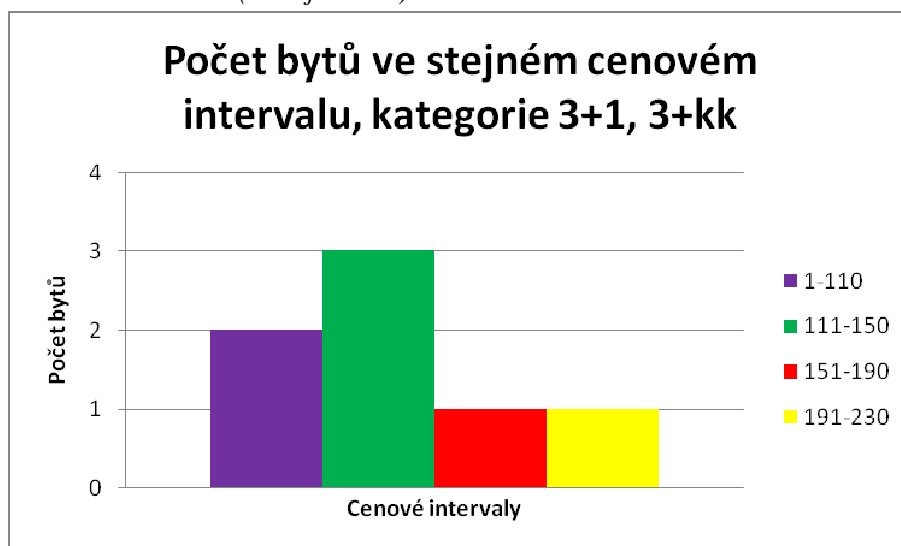
151 – 190 Kč/m²



191 – 230 Kč/m²



Obr. č. 34 - Rozdělení bytů do stejných cenových kategorií, dispozice 3+1 a 3+kk, v oblasti kolem ulice Veverčí (Zdroj: autor)

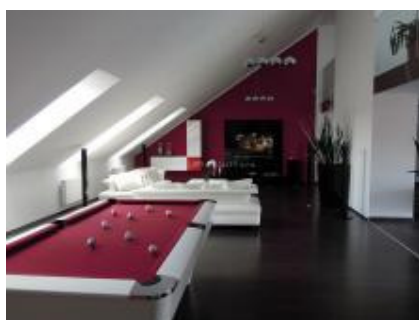


4.2.4 Databáze bytů dispozice 4+1, 4+kk

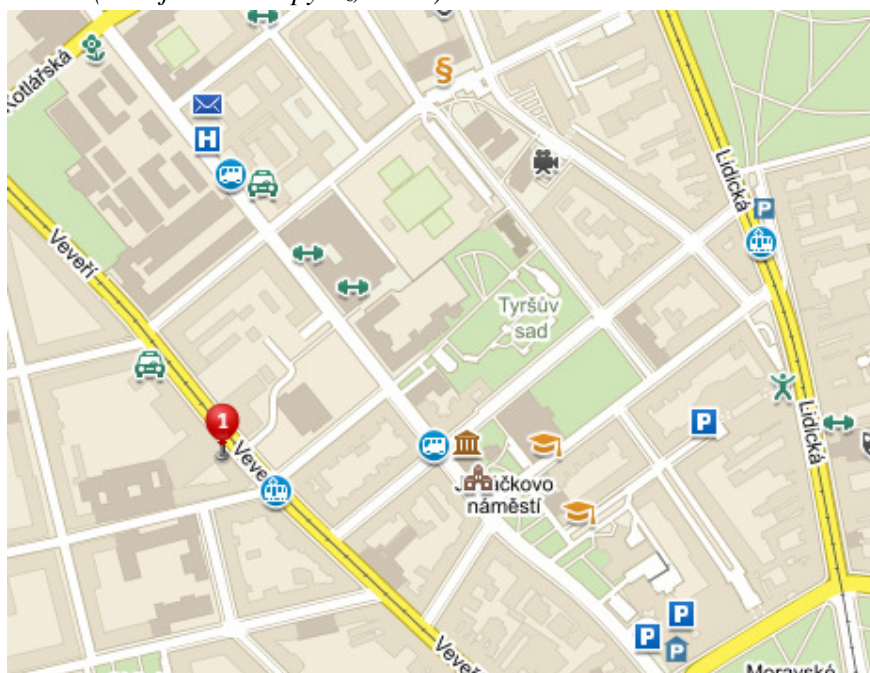
Byt č. 1, ulice Veverčí

Celková cena: 29 900 Kč
Stavba: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: státní/obecní

Podlaží: 4. podlaží
Výměra: 200 m²
Dispozice: 4+kk
Vybavení: ano



Obr. č. 35 - Mapa výskytu jednotlivých bytů dispozice 4+1 a 4+kk, v oblasti kolem ulice Veverčí (Zdroj: www.mapy.cz, autor)



Tab. č. 15 - Přehledný soupis bytů dispozice 4+1 a 4+kk, v oblasti kolem ulice Veverčí (Zdroj: autor)

Poř. Číslo	Název ulice	Nájemné v Kč	Výměra v m ²	Dispozice	Typ stavby	Vlastnictví	Podlaží	Stav objektu	Vybavení	Nájemné za m ² v Kč
1.	Veverčí	29 900	200	4+kk	cihlová	státní/obecní	4.	velmi dobrý	ano	149,50

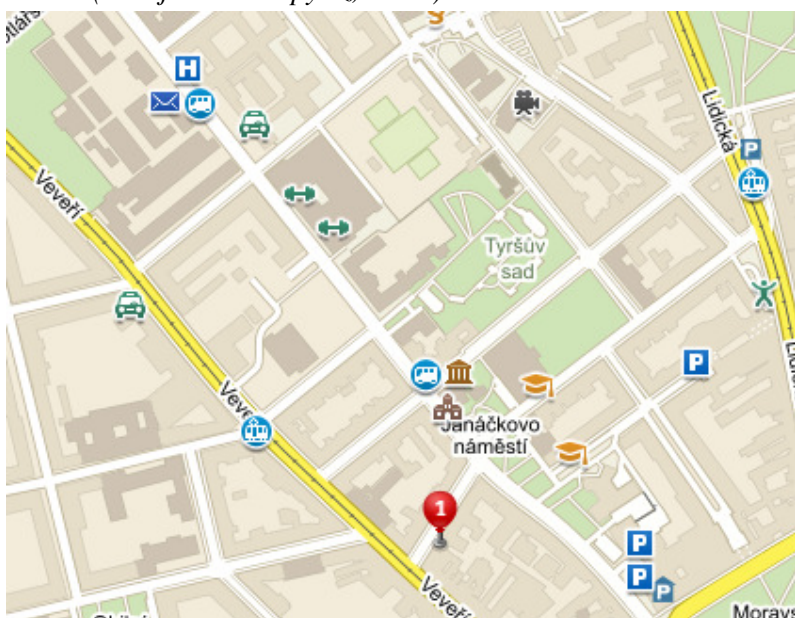
4.2.5 Databáze bytů dispozice 5+1, 5+kk

Byt č. 1, ulice Slovákova

Celková cena:	35 000 Kč	Podlaží:	4. podlaží
Stavba:	cihlová	Výměra:	141 m ²
Stav objektu:	velmi dobrý	Dispozice:	5+1
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ano



Obr. č. 36 - Mapa výskytu jednotlivých bytů dispozice 5+1 a 5+kk, v oblasti kolem ulice Veverčí (Zdroj: www.mapy.cz, autor)



Tab. č. 16 - Přehledný soupis bytů dispozice 5+1 a 5+kk, v oblasti kolem ulice Veverčí (Zdroj: autor)

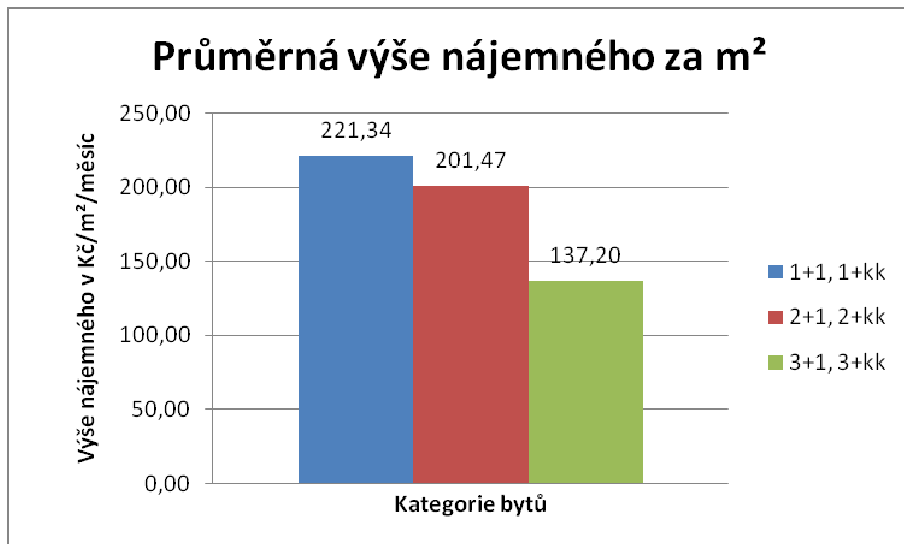
Poř. Číslo	Název ulice	Nájemné v Kč	Výměra v m ²	Dispozice	Typ stavby	Vlastnictví	Podlaží	Stav objektu	Vybavení	Nájemné za m ² v Kč
1.	Slováková	35 000	141	5+1	cihlová	osobní	4.	velmi dobrý	ano	248,23

U bytů dispozice 4+1, 4+kk a 5+1, k+kk byl nalezen vždy pouze jeden byt v každé kategorii, takže opět nebylo možné vykonat hodnocení a porovnání.

4.2.6 Souhrn získaných výsledků v oblasti kolem ulice Veverí

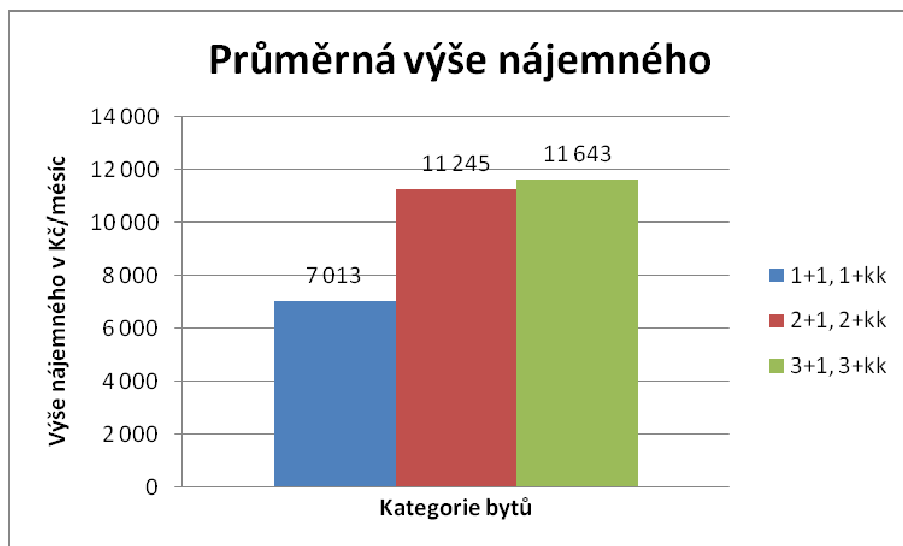
I v této kapitole je důkladně rozebrána závislost průměrného měsíčního nájemného za metr čtvereční, průměrného celkového nájemného a velikost průměrné podlahové plochy ke kategorii bytu.

Obr. č. 37 - Graf průměrného nájemného za m² v závislosti od kategorií bytů (Zdroj: autor)



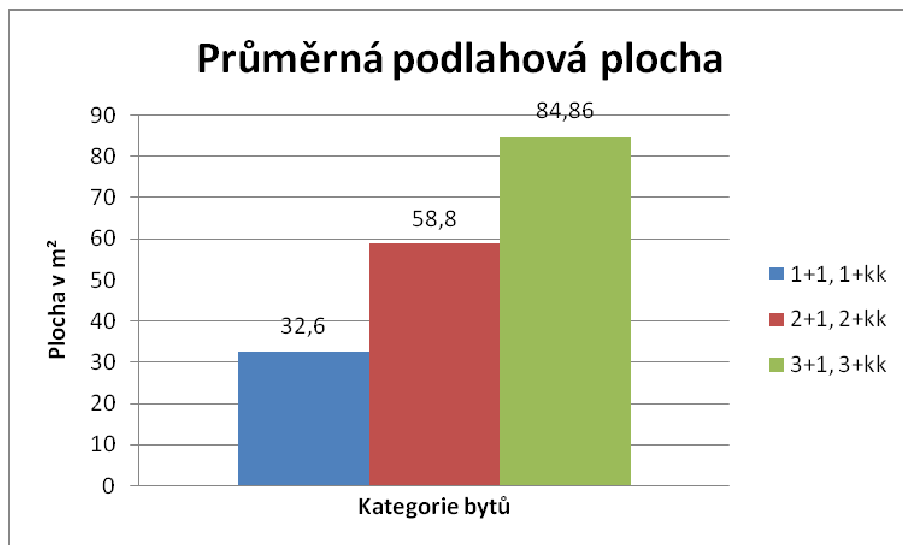
Graf č. 37, který znázorňuje průměrnou výši nájemného v závislosti od kategorie bytu, potvrzuje pravidlo, že čím větší byt, podle kategorie i podle velikosti podlahové plochy, tím menší měsíční nájemné za 1 m². Graf má klesavou tendenci a rozdíl mezi nájemným v bytech s dispozicí 1+1, 1+kk a 3+1, 3+kk činí 84,14 Kč za m² za měsíc.

Obr. č. 38 - Graf průměrného nájemného v závislosti od kategorií bytů (Zdroj: autor)



Podle tohoto grafu je patrné, že průměrná výše měsíčního nájemného stoupá se zvětšujícím se počtem obytných místností. Konkrétně se jedná o částky 7 013 Kč u bytů kategorie 1+1, 1+kk, 11 245 Kč u 2+1, 2+kk a 11 643 Kč u kategorie 3+1, 3+kk.

Obr. č. 39 - Graf průměrné podlahové plochy od kategorií bytů (Zdroj: autor)



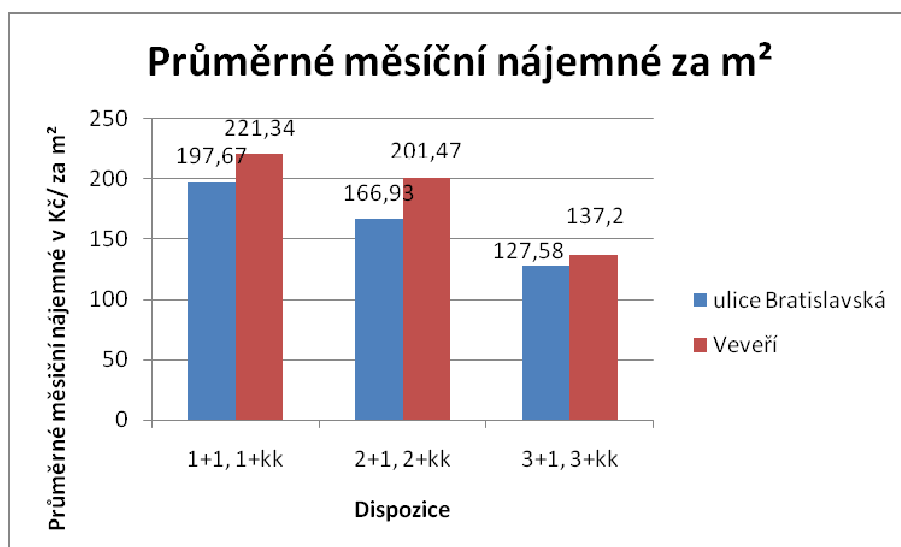
Poslední graf znázorňuje průměrnou podlahovou plochu bytů v jednotlivých kategoriích. Celkem pochopitelně se při zvětšující se kategorii zvětšuje i podlahová plocha.

4.3 VYHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ Z VYBRANÝCH LOKALIT

V této kapitole budou vyhodnoceny zjištěné výsledky z praktické části této práce. Jsou zde přímo porovnané obě lokality a jednotlivé dispozice mezi sebou. Porovnání probíhalo z hlediska výše nájmu, či už z průměrného nájmu za m² nebo z průměrného celkového nájmu za celý byt a na závěr z hlediska velikosti nabízených bytů v daných lokalitách. Nebylo ale možné vykonat porovnání, zdali má vliv na změnu nájemného i vybavenost. Z posuzovaných nabízených bytů nelze přesně určit, zda je byt vybaven či nikoliv. I když je v inzerovaném popisu uvedeno, že je byt vybaven, následný obrázek v mnoha případech názorně ukazuje, že tomu tak není.

Nalezené byty dispozice 4+1, 4+kk a větší nebyly z důvodu nízkého počtu zařazeny do této analýzy.

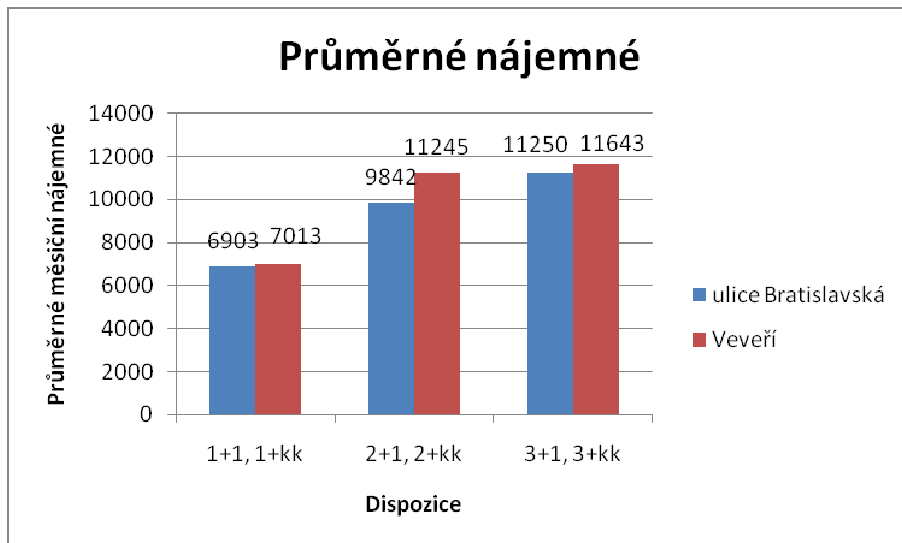
Obr. č. 40 - Graf průměrného nájemného v závislosti od kategorií bytů (Zdroj: autor)



Na orázku č. 40 je porovnané průměrné měsíční nájemné za m² v lokalitách kolem ulice Bratislavská a Veveří. Je zde patrné že výše nájemného se od sebe až tak moc neliší. Největší rozdíl představuje porovnání lokalit s dispozicemi bytu 2+1, 2+kk , kde tento rozdíl činí částku 34,54 Kč za m². Druhý největší rozdíl dosahují dispozice 1+1, 1+kk, kde jsou tyto částky rozdílné o 23,67 Kč za m². Nejmenší rozdíl dosahují byty dispozice 3+1, 3+kk. Zde je rozdíl 9,62 Kč za m². U všech případů jsou průměrné hodnoty nájemného vyšší v lokalitě kolem ulice Veveří. Může to být způsobeno tím, že v okolí ulice Bratislavská nachází bydliště

početná skupina romských obyvatel a tím je atraktivita této lokality poněkud menší. Proto se majitelé bytů snaží nalákat budoucí nájemníky nižší cenou.

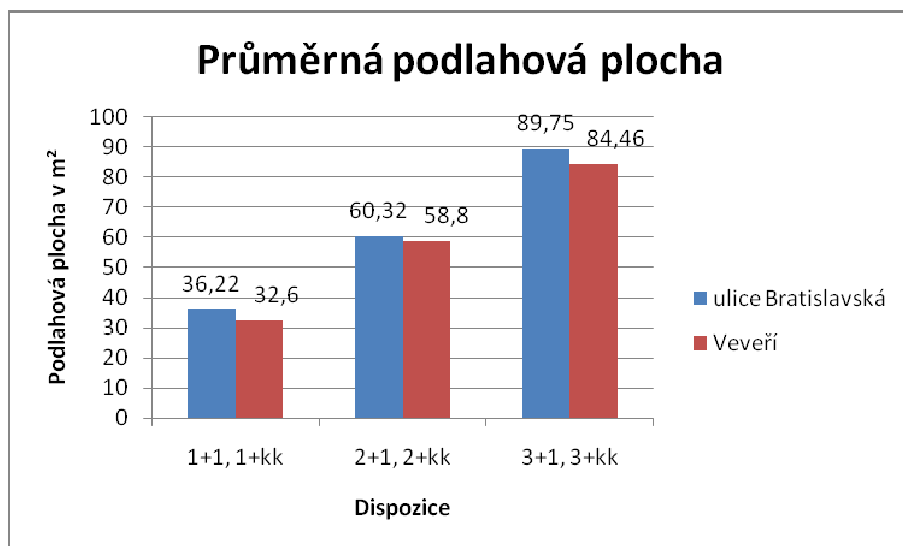
Obr. č. 41 - Graf průměrného nájemného za m² v závislosti od kategorií bytů (Zdroj: autor)



Na obr. č. 41 je zase porovnané průměrné měsíční nájemné za celý byt. I zde vychází největší rozdíl v bytech dispozice 2+1, 2+kk, a to 1403 Kč. Druhé jsou také byty dispozice 3+1, 3+kk s rozdílnou částkou 393 Kč. Nejmenší rozdíl je u bytů dispozice 1+1, 1+kk, který činí pouhých 110 Kč.

Pomocí tohoto grafu se dá tvrdit, že rozdíly 393 Kč a 110 Kč za byty jsou zanedbatelné a tyto byty se pronajímají v obou lokalitách za téměř stejnou částku.

Obr. č. 42 - Graf průměrné podlahové plochy od kategorií bytů (Zdroj: autor)



Poslední obrázek, č. 42, porovnává průměrné podlahové plochy bytů jednotlivých kategorií v analyzovaných lokalitách. Zde jsou rozdíly taktéž shodné. U dispozice 1+1, 1+kk je to 3,62 m², u 2+1, 2+kk 1,52 m² a u dispozice 3+1, 3+kk 5,29 m².

ZÁVĚR

Hlavním cílem diplomové práce bylo zjistit, v jaké výši se pohybuje nájemné bytů ve dvou posuzovaných lokalitách ve městě Brno a dále faktory, které tyto hodnoty ovlivňují. Mezi hlavní zjišťované faktory patřili velikost bytu a vybavení. Byty byly nalezeny v inzercích realitních kanceláří a rozděleny do jednotlivých kategorií, hodnoty a údaje zpracovány do tabulek a následně vytvořeny cenové mapy, kde jsou vyobrazeny byty se stejnou cenou nájemného za m² podlahové plochy. Je zde důležité upozornit, že platnost získaných informací a závěrů je omezena časem, protože při změně trhu se mění i výchozí data mojí práce.

Posuzované oblasti byly městské čtvrtě Zábrdovice a Veveří, konkrétně lokality kolem ulic Bratislavská a Veveří. Jsou to oblasti v blízkosti centra, z kterých první je obyvateli považována za problémovější, z důvodu osídlení méně přizpůsobivějšími romskými spoluobčany. Druhá oblast je typická spíš svým městským charakterem a dobrou dopravní dostupností.

Grafické výstupy práce vyjadřují skutečnost, že rozdíl výše nájemného v jednotlivých lokalitách byl pro každou dispozici bytu minimální. I když byla v oblasti v okolí ulice Veveří průměrná cena za m² větší než v okolí ulice Bratislavská, stále tyto rozdílové hodnoty nebyly nijak závratné. Největší průměrné měsíční nájemné za m² dosahovaly v obou lokalitách byty 1+1, 1+kk a nejmenší právě byty dispozice 3+1, 3+kk. Je to způsobeno větší poptávkou po menších bytech. To se ukázalo i v počtu nabízených bytů, kde největší databáze byla získána u bytů s menší dispozicí. Byty 4+1, 4+kk a větší, pro nedostatečné množství získaných údajů, nebyly analyzovány.

SEZNAM ZDROJŮ

- [1] Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník
- [2] Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník
- [3] Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník
- [4] Zákon č. 366/2013 Sb., nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím
- [5] POLÁKOVÁ, O. *Bydlení a bytová politika*. 2006, s. 88.
- [6] *Správa bytových domů* [online], [cit. 2014-12-19]. Dostupné z: <http://www.sbdpraha.cz/bytova-vystavba/co-je-druzstevni-bydleni>
- [7] *Družstevní asociace České republiky* [online], [cit. 2014-12-20]. Dostupné z: <http://www.dacr.cz>
- [8] *Informační systém pro implementaci práva* [online], [cit. 2014-12-20]. Dostupné z: <https://isap.vlada.cz/Dul/CESTY.NSF/91b9f824a0923e3bc1256dde0052230a/10c4e969e9d53d5f802566da003cae1a?OpenDocument>
- [9] Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník
- [10] Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník
- [11] Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník
- [12] *Informace a zajímavosti o městě Brně* [online], [cit. 2014-12-20]. Dostupné z: <http://www.bрно.cz/turista-volny-cas/informace-a-zajimavosti-o-meste/>

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 - Rozdělení Brna do katastrálních území

Obr. č. 2 - Městské části Brna

Obr. č. 3 - Městská čtvrť Zábrdovice

Obr. č. 4 - Městská čtvrť Veverčí

Obr. č. 5 - Mapa výskytu jednotlivých bytů dispozice 1+1 a 1+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská

Obr. č. 6 - Graf průměrného nájemného, dispozice 1+1 a 1+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská

Obr. č. 7 - Cenová mapa oblastí se stejnou výší nájemného za m² podlahové plochy, dispozice 1+1 a 1+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská

Obr. č. 8 - Rozdělení bytů do stejných cenových kategorií, dispozice 1+1 a 1+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská

Obr. č. 9 - Mapa výskytu jednotlivých bytů dispozice 2+1 a 2+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská

Obr. č. 10 - Graf průměrného nájemného, dispozice 2+1 a 2+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská

Obr. č. 11 - Cenová mapa oblastí se stejnou výší nájemného za m² podlahové plochy, dispozice 2+1 a 2+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská

Obr. č. 12 - Rozdělení bytů do stejných cenových kategorií, dispozice 2+1 a 2+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská

Obr. č. 13 - Mapa výskytu jednotlivých bytů dispozice 3+1 a 3+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská

Obr. č. 14 - Graf průměrného nájemného, dispozice 3+1 a 3+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská

Obr. č. 15 - Cenová mapa oblastí se stejnou výší nájemného za m² podlahové plochy, dispozice 3+1 a 3+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská

Obr. č. 16 - Rozdělení bytů do stejných cenových kategorií, dispozice 3+1 a 3+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská

Obr. č. 17 - Mapa výskytu jednotlivých bytů dispozice 4+1 a 4+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská

Obr. č. 18 - Cenová mapa oblastí se stejnou výší nájemného za m² podlahové plochy, dispozice 1+1 a 1+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská

Obr. č. 19 - Rozdělení bytů do stejných cenových kategorií, dispozice 4+1 a 4+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská

Obr. č. 20 - Graf průměrného nájemného za m² v závislosti od kategorií bytů

Obr. č. 21 - Graf průměrného nájemného v závislosti od kategorie bytů

Obr. č. 22 - Graf průměrné podlahové plochy od kategorie bytů

Obr. č. 23 - Mapa výskytu jednotlivých bytů dispozice 1+1 a 1+kk, v oblasti kolem ulice Veveří

Obr. č. 24 - Graf průměrného nájemného, dispozice 1+1 a 1+kk, v oblasti kolem ulice Veveří

Obr. č. 25 - Cenová mapa oblastí se stejnou výší nájemného za m² podlahové plochy, dispozice 1+1 a 1+kk, v oblasti kolem ulice Veveří

Obr. č. 26 - Rozdělení bytů do stejných cenových kategorií, dispozice 1+1 a 1+kk, v oblasti kolem ulice Veveří

Obr. č. 27 - Mapa výskytu jednotlivých bytů dispozice 2+1 a 2+kk, v oblasti kolem ulice Veveří

Obr. č. 28 - Graf průměrného nájemného, dispozice 2+1 a 2+kk, v oblasti kolem ulice Veveří

Obr. č. 29 - Cenová mapa oblastí se stejnou výší nájemného za m² podlahové plochy, dispozice 2+1 a 2+kk, v oblasti kolem ulice Veveří

Obr. č. 30 - Rozdělení bytů do stejných cenových kategorií, dispozice 2+1 a 2+kk, v oblasti kolem ulice Veveří

Obr. č. 31 - Mapa výskytu jednotlivých bytů dispozice 3+1 a 3+kk, v oblasti kolem ulice Veveří

Obr. č. 32 - Graf průměrného nájemného, dispozice 3+1 a 3+kk, v oblasti kolem ulice Veveří

Obr. č. 33 - Cenová mapa oblastí se stejnou výší nájemného za m² podlahové plochy, dispozice 3+1 a 3+kk, v oblasti kolem ulice Veveří

Obr. č. 34 - Rozdělení bytů do stejných cenových kategorií, dispozice 3+1 a 3+kk, v oblasti kolem ulice Veveří

Obr. č. 35 - Mapa výskytu jednotlivých bytů dispozice 4+1 a 4+kk, v oblasti kolem ulice Veverčí

Obr. č. 36 - Mapa výskytu jednotlivých bytů dispozice 5+1 a 5+kk, v oblasti kolem ulice Veverčí

Obr. č. 37 - Graf průměrného nájemného za m² v závislosti od kategorií bytů

Obr. č. 38 - Graf průměrného nájemného v závislosti od kategorií bytů

Obr. č. 39 - Graf průměrné podlahové plochy od kategorií bytů

Obr. č. 40 - Graf průměrného nájemného v závislosti od kategorií bytů

Obr. č. 41 - Graf průměrného nájemného za m² v závislosti od kategorií bytů

Obr. č. 42 - Graf průměrné podlahové plochy od kategorií bytů

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 - Přehledný soupis bytů dispozice 1+1 a 1+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská

Tab. č. 2 - Průměrné ceny a velikost podlahové plochy, dispozice 1+1 a 1+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská

Tab. č. 3 - Přehledný soupis bytů dispozice 2+1 a 2+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská

Tab. č. 4 - Průměrné ceny a velikost podlahové plochy dispozice 2+1 a 2+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská

Tab. č. 5 - Přehledný soupis bytů dispozice 3+1 a 3+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská

Tab. č. 6 - Průměrné ceny a velikost podlahové plochy dispozice 3+1 a 3+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská

Tab. č. 7 - Přehledný soupis bytů dispozice 4+1 a 4+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská

Tab. č. 8 - Průměrné ceny a velikost podlahové plochy dispozice 4+1 a 4+kk, v oblasti kolem ulice Bratislavská

Tab. č. 9 - Přehledný soupis bytů dispozice 1+1 a 1+kk, v oblasti kolem ulice Veveří

Tab. č. 10 - Průměrné ceny a velikost podlahové plochy, dispozice 1+1 a 1+kk, v oblasti kolem ulice Veveří

Tab. č. 11 - Přehledný soupis bytů dispozice 2+1 a 2+kk, v oblasti kolem ulice Veveří

Tab. č. 12 – Průměrné ceny a velikost podlahové plochy dispozice 2+1 a 2+kk, v oblasti kolem ulice Veveří

Tab. č. 13 - Přehledný soupis bytů dispozice 3+1 a 3+kk, v oblasti kolem ulice Veveří

Tab. č. 14 - Průměrné ceny a velikost podlahové plochy dispozice 3+1 a 3+kk, v oblasti kolem ulice Veveří

Tab. č. 15 - Přehledný soupis bytů dispozice 4+1 a 4+kk, v oblasti kolem ulice Veveří

Tab. č. 16 - Přehledný soupis bytů dispozice 5+1 a 5+kk, v oblasti kolem ulice Veveří